

Comune di

# DRESANO

Provincia di Milano

---

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - Variante n° 2

---

### DISPOSIZIONI COMUNI

variato a seguito del recepimento delle osservazioni

---

### elaborato PGT2

---

P.G.T. :

Dott.Arch. GianPaolo Maffioletti  
albo architetti Milano n. 1073  
c.f. MFF GPL39D15F205M  
p.i. 01721160156

Via Cadore 26  
20135 Milano  
tel 02-5516487  
fax 02-55014724  
e-mail pianprog@tin.it

Variante 2 al P.G.T.:

Dott.Arch. Ing. Paolo De Vizzi  
albo architetti Lodi n. 329  
albo ingegneri Lodi n. 387  
c.f. DVZ PBN 75T17 F205A  
p.i. 07987580961

Via XX Settembre 8  
26900 Lodi  
tel 0371-426677  
e-mail studio@devizzi.it

maggio 2020

## INDICE GENERALE

- Art. 1** Campo di applicazione
- Art. 2** Unità di misura, indici urbanistici ed edilizi: definizioni
- Art. 3** Interventi edilizi, modalità d'intervento e valutazione d'impatto paesaggistico
- Art. 4** Area di pertinenza
- Art. 5** Distanze
- Art. 6** Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso
- Art. 7** Aree di rispetto
- Art. 8** Fattibilità geologica, qualità del suolo e tutela ambientale
- Art. 9** Uso temporaneo di edifici e di aree. Insediamento di cantieri edili. Attività commerciali e di servizio su aree pubbliche
- Art. 10** Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il Piano di governo del territorio
- Art. 11** Atti e piani di settore
- Art. 12** Eventuali contrasti tra gli atti del PGT

## **Art. 1. Campo di applicazione**

Le disposizioni di cui ai successivi articoli sono contenute nella presente raccolta in quanto comuni a tutti gli atti del PGT: la loro formulazione unica ne garantisce l'interpretazione e l'applicazione uniformi. Le disposizioni stesse non hanno termini di validità e possono essere sempre modificate tenendo conto degli effetti delle modifiche su ciascuno degli atti del PGT.

## **Art. 2 Unità di misura, indici urbanistici ed edilizi: definizioni**

Le unità di misura e gli indici urbanistici ed edilizi utilizzati dagli atti del PGT sono definiti come segue.

**2.1 La superficie territoriale (St)** è la superficie dell'area dell'intero ambito disciplinato dal piano attuativo o dall'atto di programmazione negoziata con valenza territoriale, ambito che comprende le aree fondiarie e quelle necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di ogni altra struttura o infrastruttura pubblica o di interesse pubblico o generale.

Non sono comprese nella superficie territoriale le aree appartenenti o destinate ad appartenere al demanio stradale provinciale, statale, comunale nonché quelle occupate da impianti dei servizi a rete o da corsi d'acqua naturali od artificiali le quali, pur se campite dagli atti del PGT come edificabili, non sono computate né per l'attribuzione di quota della potenzialità edificatoria espressa in valore assoluto né per la definizione, sulla scorta dell'eventuale indice, della potenzialità edificatoria massima del territorio oggetto di piano attuativo o di atto di programmazione negoziata con la relativa attribuzione.

I proprietari di dette aree non partecipano al convenzionamento, ma debbono essere interpellati per aver modo di verificare almeno la conformità degli elaborati di piano o di atto di programmazione negoziata con valenza territoriale alla situazione effettiva o a quella di progetto, nel caso in cui l'infrastruttura non sia ancora realizzata.

**2.2 La superficie fondiaria (Sf)** è la superficie disponibile del lotto edificabile e/o dell'ambito territoriale insediativo al netto delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie e di ogni altra struttura pubblica o di interesse pubblico o generale. Questo parametro è riferito alle aree sulle quali il PGT si attua mediante intervento diretto. La Sf è misurata al netto delle strade esistenti destinate al pubblico transito e al lordo delle eventuali strade private di distribuzione ai lotti e dei parcheggi privati di competenza degli edifici. Nelle Aree di Trasformazione strategiche perequative (AT) disciplinate dal Documento di Piano (Relazione, par. 5.5 e successivi) e nelle Aree di Completamento urbano (AC) disciplinate dal Piano delle Regole (Norme di Attuazione PR2, art. 21), la

Superficie fondiaria Sf è data dalla parte residua della Superficie territoriale St detratta la superficie di cessione (Ce), come di seguito definita.

**2.3 La superficie di cessione (Ce)** è riferita alla superficie interna alle Aree di Trasformazione strategiche e delle Aree di Completamento urbano, comprensiva della superficie per opere di urbanizzazione primaria U1 e di urbanizzazione secondaria U2, come definite dalla disciplina del Piano dei Servizi.

**2.4 La superficie lorda di pavimento (Slp)** è la somma delle superfici di tutti i piani dell'edificio, al lordo di tutte le murature, interne e perimetrali (queste ultime da computarsi in ogni caso con una profondità di cm 30), degli elementi aggettanti o "bow window", dei piani interrati e seminterrati nonché dei sottotetti, qualora abitabili. Sono inoltre comprese le parti di fabbricato interrate o seminterrate ad uso non residenziale la cui altezza netta interna sia superiore a metri 2,40.

Dal computo della Slp sono esclusi:

- a) i balconi, le terrazze, le tettoie, i ballatoi di accesso e le logge chiuse al massimo su tre lati.
- b) i seminterrati, ove non emergano dal piano del marciapiede stradale o da quello convenzionale più di metri 0,80, misurati all'intradosso del primo solaio fuori terra, purché destinati a locali accessori senza permanenza di persone e comunque con un'altezza massima interna non superiore a metri 2,40;
- c) i soppalchi con altezza libera inferiore a metri 2,00 e per una superficie complessiva inferiore al 20% della Slp totale;
- d) i sottotetti, la cui struttura interna, misurata dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura, non superi in gronda la quota di metro 1,00 e al colmo la quota di metri 2,40;
- e) le scale di accesso di uso comune e gli ascensori al servizio di più unità immobiliari residenziali, commerciali e direzionali nella misura massima di m<sup>2</sup> 12 per ciascun piano per la scale e fino a m<sup>2</sup> 4 per ciascun piano per l'ascensore, e montacarichi negli edifici produttivi nella misura di metri 10;
- f) i locali per il ricovero delle autovetture con i relativi spazi di manovra ed accesso qualora: - siano sottostanti al primo piano abitabile; - oppure se esterni alla sagoma dell'edificio, purché siano completamente interrati, o seminterrati di cui al punto b); - oppure se fuori terra, a condizione che abbiano un'altezza netta non superiore a metri 2,40, misurata dalla quota di marciapiede o da quella convenzionale, al punto più alto dell'intradosso della soletta di copertura;
- g) i volumi tecnici emergenti dalla copertura del tetto o posti in locali interrati o seminterrati quali l'extracorsa degli ascensori, le scale di accesso alla copertura, i locali strettamente necessari per impianti, i serbatoi, i vasi di espansione e le canne fumarie (circolare M.LL.PP. 31.01.1973 n. 2474);
- h) i porticati pubblici e di uso pubblico;

- i) i porticati privati aperti almeno su due lati e fino ad una superficie non superiore al 20% della Sc totale. Nel caso in cui le superfici private porticate risultino complessivamente maggiori al 20% della Sc totale verrà computata come SIp la sola quota eccedente;
- l) gli spazi strettamente funzionali all'edificio, quali cantine, lavanderia, depositi e assimilabili, qualora siano sottostanti al primo piano abitabile, a condizione che l'altezza interna non sia superiore a metri 2,40; oppure se esterni alla sagoma dell'edificio purché siano completamente interrati o seminterrati di cui al punto b);
- m) le scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala, gli ascensori realizzati al fine dell'eliminazione delle barriere architettoniche.

Nella verifica della SIp si tiene conto delle eventuali disposizioni specifiche dettate da norme vigenti in materia di coibentazione termoacustica o di inerzia termica.

Negli edifici destinati ad attività produttive esistenti è, inoltre, escluso dal computo della SIp ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro o dell'ambiente e comunque per superfici lorde di pavimento non eccedenti il 2% della SIp totale autorizzata.

Nelle zone destinate a nuove attività produttive, sono esclusi dal computo della SIp gli impianti igienici e tecnologici ed i locali di sgombero al servizio dell'attività svolta, purché interrati, o seminterrati ove non emergano dal piano del marciapiede stradale o da quello convenzionale, più di metri 0,80, misurati all'intradosso del primo solaio fuori terra, e comunque con un'altezza interna non superiore a metri 2,40.

**2.5 La superficie coperta (Sc)** è la superficie dell'area risultante dalla proiezione, su di un piano orizzontale ideale, della parte emergente fuori terra (quota del terreno allo stato naturale prima dell'intervento), definiti dal massimo ingombro, con esclusione:

- a) per i fabbricati con destinazione residenziale, delle parti aggettanti quali bow window, balconi, sporti di gronda e simili, se aventi -rispetto al filo della facciata- un distacco non eccedente i 2,00 m;
- b) 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 3, nonché da impianti di depurazione o da volumi tecnici non utilizzati per la produzione.

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

Nella verifica della Sc si tiene conto delle eventuali disposizioni specifiche dettate da norme vigenti in materia di coibentazione termoacustica o di inerzia termica.

**2.6 La Superficie permeabile (Sp)** è la superficie di terreno libero, priva di pavimentazioni (anche di tipo aperto) e di costruzioni interrato, destinata unicamente a verde

**2.7 L'altezza dei fabbricati (H)** esprime l'altezza massima consentita del fabbricato, misurata sul prospetto più alto dalla quota zero, che dovrà sempre essere indicata ed individuata nei progetti, fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano agibile, per gli edifici con copertura piana. Nel caso di copertura inclinata l'altezza massima consentita va misurata sul prospetto più alto dalla quota zero fino alla quota media ponderale della copertura.

Su vie o su terreni pianeggianti, per quota zero si intende:

- a) l'originario piano di campagna ove non vi siano strade esistenti in adiacenza al lotto sul quale va realizzata la costruzione;
- b) il colmo stradale o -se presente- il piano di calpestio del marciapiede, ove vi sia una strada esistente in adiacenza al lotto sul quale va realizzata la costruzione;
- c) ove vi siano più strade esistenti adiacenti, si fa riferimento alla più bassa delle quote individuata a norma della precedente lettera b). E' adiacente la strada che confina con il lotto o parte di esso.

Su vie o su terreni in pendenza si considera come quota zero il punto medio della facciata più alta; nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza, l'altezza si misura in corrispondenza del punto medio dell'elemento di maggiore altezza. L'altezza verso valle degli edifici su terreni in pendenza deve essere verificata per una profondità di metri 12 verso monte, ortogonalmente al fronte a valle.

L'altezza delle fronti, ai fini del rispetto dei limiti di distanza, è determinata su ciascuna fronte come al punto precedente, aumentata della eventuale maggior altezza del parapetto pieno di coronamento delle fronti (sotto gronda) e delle medie dei timpani.

**2.8 Il volume virtuale (V)** esprime il prodotto della superficie lorda di pavimento del fabbricato per l'altezza, computata secondo le modalità alternative descritte nei successivi commi:

- a) per i fabbricati ad uso prevalentemente residenziale di nuova edificazione, di ampliamento e ricostruzione si computa l'altezza virtuale di interpiano pari a metri 3,00, indipendentemente dall'altezza effettiva e dalla destinazione d'uso dei locali. Per i locali con altezza superiore a metri 3,50 si calcola, a fini volumetrici, l'altezza reale;
- b) per i fabbricati ad uso prevalentemente non residenziale di nuova edificazione si computa l'altezza lorda effettiva dei singoli piani, misurata dal pavimento inferiore al pavimento superiore o dal pavimento inferiore all'intradosso del solaio superiore, nel punto medio, se inclinato.

L'unità di misura del volume virtuale è utilizzata in particolare per l'applicazione delle disposizioni di legge o di regolamento che fanno esplicito riferimento a tale parametro.

**2.9 L'indice di utilizzazione territoriale (Ut)** esprime la massima superficie lorda di pavimento S<sub>lp</sub> costruibile, espressa in metri quadrati, per ogni metro quadrato di superficie territoriale St.

**2.10 L'indice di utilizzazione fondiaria (Uf)** esprime la massima superficie lorda di pavimento S<sub>lp</sub> costruibile, espressa in metri quadrati, per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf.

**2.11 Il rapporto di copertura (Rc)** esprime il rapporto massimo ammissibile, espresso in percentuale, di superficie coperta Sc in rapporto alla superficie fondiaria Sf.

**2.12 L'indice di permeabilità (Ip)** esprime il rapporto minimo ammissibile, espresso in percentuale, tra la superficie permeabile Sp e la superficie fondiaria Sf.

**2.13 Per densità arborea (A)** si intende il numero di alberi d'alto fusto, con altezza non inferiore a metri 2,00 da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf.

**2.14** Nella verifica degli indici di cui sopra si tiene conto anche degli edifici esistenti, salvo che la relativa area di pertinenza, calcolata ai sensi del successivo art. 4, sia stata individuata ed esclusa dalla Sf o dalla St relative all'intervento da disciplinare o da assentire.

Le disposizioni di legge o di regolamento che eventualmente consentissero un'edificazione maggiore rispetto a quella ammessa utilizzando le definizioni di cui sopra sono applicate a condizione che venga assicurata, a mezzo di specifica convenzione od impegnativa, la corrispondente maggiore dotazione di attrezzature e di servizi pubblici o di interesse pubblico o generale; le convenzioni dei piani attuativi e degli atti di programmazione negoziata prevedono criteri di adeguamento che, ove possibile, non comportino il ricorso alla procedura della variante.

**2.15** Per la verifica del rispetto degli obiettivi, delle previsioni e delle prescrizioni degli atti di PGT, un abitante è considerato pari a 150 mc di volume ed a 50 m<sup>2</sup> di S<sub>lp</sub>.

---

## **Art. 3 Interventi edilizi, modalità d'intervento e valutazione d'impatto paesaggistico**

**3.1** 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 denuncia d'inizio attività definiscono, specificamente, la categoria cui appartiene l'intervento edilizio da realizzare utilizzando, a tal fine, una o più delle categorie individuate e definite dalla legge nonché quelle di ampliamento (intervento consistente in qualsiasi incremento della Slp e/o della Sc esistenti, salvo che lo stesso integri l'intervento di cui appresso) e di sopralzo (intervento consistente nell'incremento della Slp 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 interessa esclusivamente gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento e di sopralzo, nonché quelli di ristrutturazione edilizia realizzati con diverso sedime e diversa sagoma rispetto al fabbricato preesistente.

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

**3.2** I progetti, ivi compresi quelli dei piani attuativi e degli atti di programmazione negoziata, sono soggetti all'esame dell'impatto paesistico ai sensi degli artt.25 e ss. delle norme di attuazione del PTPR approvato con deliberazione C.R. 6.3.2001 n. VII/197 nonché della deliberazione G.R. 8.11.2001 n.VII/11045; 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.

## **Art. 4 Area di pertinenza**

E' 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 é 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 SIp 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 satura quando le costruzioni realizzate hanno utilizzato il massimo della SIp o del volume o della superficie coperta 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 SIp. Il vincolo di pertinenza dura con il durare delle costruzioni.

## **Art. 5 Distanze**

La distanza minima tra fabbricati nonché dei fabbricati dalle strade e dai confini di proprietà e dai confini delle aree con diversa classificazione urbanistica è disciplinata dalle disposizioni di cui appresso ferme comunque le disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigenti in materia.

La distanza tra i fabbricati si misura su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati; ove una parete comprenda parti arretrate e parti avanzate, si tiene conto delle parti più prossime all'altra parete antistante, anche se le vedute sono collocate esclusivamente sulle parti arretrate. La distanza dei fabbricati dalle strade si misura su tutte le linee ortogonali al ciglio della strada stessa, come definito dal Codice della Strada. La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà e di zona si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi. Ai fini della misurazione delle distanze non si tiene conto degli aggetti e degli sporti di gronda la cui sporgenza, rispetto al filo di facciata, non ecceda i m 1,50.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle previste dalle disposizioni di cui appresso nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o di piani attuativi convenzionati con progetto planivolumetrico.

### **5.1 Distanza minima tra fabbricati**

Su tutto il territorio comunale, 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 ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima di m 10 rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti (intendendosi per finestrate le pareti sulle quali siano poste una o più vedute). Laddove si tratti di aree comprese in ambiti di trasformazione o di aree di completamento la distanza minima tra fabbricati deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m 10. Nel nucleo 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 e prive di valore storico, artistico o ambientale.

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

## **5.2 Distanza minima dalle strade**

Su tutto il territorio comunale, 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 ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dei fabbricati dal confine delle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili), salva maggiore profondità della fascia di rispetto eventualmente indicata dagli atti del PGT, pari a:

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

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 dall'altro progetto o strumento che la definisce. Per gli interventi nel nucleo urbano 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 consolidati a prevalente destinazione residenziale o non residenziale, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili) pari a m 5; ove, però, la maggior parte degli edifici, posti -nell'ambito del medesimo isolato- sullo stesso lato della strada, si trovi ad una distanza uniforme e diversa dai m 5, la nuova costruzione dovrà rispettare, allineandosi all'esistente, detta diversa distanza.

Nelle aree destinate all'agricoltura, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dalle

strade -salvo maggiore profondità della fascia di rispetto indicata nella tavola del Piano delle Regole- pari a m 15.

Per confine stradale s'intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o dalla cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea. In mancanza di tali elementi il confine stradale è costituito dalla linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, ma anche le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

Le norme del Codice della Strada e del relativo regolamento prevalgono su quanto disposto dagli atti del PGT ove comportino maggiore distanza dalle strade.

### **5.3 Distanza minima dai confini di proprietà**

Su tutto il territorio comunale, 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 ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dai confini di proprietà e dai confini delle aree con diversa classificazione urbanistica di m 5.

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

- a) ove il lotto confinante sia libero da qualsiasi edificio (in tal caso il titolo abilitativo potrà essere rilasciato solo a seguito di procedimento a cui il confinante sia stato chiamato a partecipare);
- b) ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente;
- c) 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
- d) ove vi sia accordo con il confinante per costruzione a confine (in tal caso il titolo abilitativo potrà essere rilasciato solo a seguito di procedimento a cui il confinante sia stato chiamato a partecipare);

Le parti 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. Per parti interrato delle costruzioni si intendono quelle aventi una copertura il cui estradosso sia posto, rispetto alla quota zero allo stato naturale, ad una quota inferiore o uguale a m 1,50.

Nel caso di interventi diversi da quelli di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, può essere mantenuta la preesistente distanza dai confini. Nelle aree destinate all'agricoltura, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, i fabbricati ad uso diverso da quello

abitativo od a ricovero di mezzi o attrezzi agricoli 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 e, rispetto ai confini di altre proprietà agricole, di m 100. 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.

## **Art. 6 Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso**

Gli atti di PGT indicano le vocazioni funzionali delle diverse parti del territorio comunale utilizzando le espressioni di cui alla successiva classificazione.

Gli elaborati di progetto ed i relativi atti di corredo prodotti per ottenere il titolo abilitativo o per accompagnare la denuncia di inizio attività o per ottenere l'approvazione del piano attuativo o dell'atto di programmazione negoziata con valenza territoriale, debbono indicare, utilizzando le menzionate espressioni con le specificazioni eventualmente necessarie od utili, le destinazioni d'uso per ciascuna unità immobiliare e dimostrare la loro conformità a quanto stabilito dai diversi atti ed elaborati del PGT. Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo (da trascrivere nei registri immobiliari), il proprietario deve assumere l'impegno al rispetto delle destinazioni previste dai suddetti elaborati ed atti, impegno valido sino all'eventuale modifica della convenzione o dell'atto d'obbligo.

### **6.1 Classificazione delle destinazioni d'uso**

Gli atti del PGT individuano le vocazioni funzionali e, con esse, le destinazioni d'uso utilizzando i seguenti gruppi omogenei.

#### **6.1.1 Agricolo**

La destinazione d'uso agricola comprende la coltivazione del fondo, la silvicoltura, l'allevamento di animali e le attività connesse nonché le attività assimilate a quella agricola dalla legislazione speciale.

Rispetto alla destinazione agricola non sussistono destinazioni complementari, accessorie o compatibili.

#### **6.1.2 Residenza**

La destinazione d'uso residenza comprende le abitazioni, gli accessori e le attrezzature di servizio alle abitazioni, le abitazioni collettive.

Sono destinazioni compatibili con l'uso residenziale:

- i servizi per la collettività quali biblioteche ed emeroteche, asili nido, consultori, dispensari, cappelle;
- le attività del settore commerciale limitatamente, qualora non diversamente specificato dalle norme del PdR, agli esercizi di somministrazione di alimenti

- e bevande con slp fino a 150 mq ed agli esercizi di vicinato per la vendita al minuto;
- i ritrovi e gli uffici di associazioni culturali, politiche, ricreative e sindacali;
- le attività professionali insediate in unità immobiliari con Slp non superiore a m<sup>2</sup> 200;
- le attività terziarie insediate in unità immobiliari con Slp non superiore a m<sup>2</sup> 200;
- le attività del settore artigianale a condizione che non producano emissioni gassose, liquide o sonore tali da farle considerare attività insalubri e che siano insediate in unità immobiliari con Slp fino a m<sup>2</sup> 200;
- le autorimesse private/pubbliche.

All'interno dell'uso residenza è considerato ammissibile quale uso accessorio, nelle zone dell'Ambito storico e dell'Ambito consolidato individuate dal Piano delle Regole, la coltivazione di orti, alberi da frutta, e della vite nonché l'allevamento di animali da cortile, nelle quantità massime consentite dalla vigente disciplina igienico - sanitaria.

### **6.1.3 Produttivo (Industria e artigianato)**

La destinazione d'uso produttiva comprende tutte le attività industriali ed artigianali volte alla produzione, alla trasformazione ed alla conservazione di beni, alla produzione di servizi, ivi compresa la ricerca, nonché le attività di logistica (a meno che la stessa non costituisca frazione dell'attività commerciale, nel qual caso va qualificata come tale) e di autotrasporto. Non sono ammesse attività produttive pericolose (industrie a rischio di incidente rilevante, di cui al D. lgs 334/1999 e s.m.i.).

Sono destinazioni compatibili con l'uso produttivo:

- le attività del settore commerciale limitatamente, qualora non diversamente specificato dalle norme del PdR, agli esercizi di vicinato e agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e comunque per una Slp non superiore al 20% di quella totale;
- i servizi industriali e per l'agricoltura come agenzie doganali, autotrasporti, borse mercato e fiere merci, centri di ricerca specializzata magazzini generali, uffici consortili o privati, di assistenza tecnica, di consulenza finanziaria, di intermediazione commerciale, rimesse per il nolo di macchinari agricoli ed industriali;
- gli spazi per il deposito all'aperto di materie prime, semilavorati e prodotti finiti;
- gli spacci di vendita al dettaglio effettuati direttamente dal produttore in ambienti tipologicamente assimilabili a magazzini/capannoni purché direttamente legati e gestiti dalla ditta produttrice (spacci aziendali);
- le attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (attività amministrative di gestione del personale, dei materiali, etc.);

- le attività volte a produrre e/o formare l'informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, marketing, pubblicità, formazione professionale, informatica, etc.).
- l'attività di commercio all'ingrosso: attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad altri utilizzatori professionali.

È inoltre considerata ammissibile la localizzazione di abitazioni funzionali alle attività produttive, destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori, per una SIp massima non superiore a m<sup>2</sup> 250.

La destinazione residenziale connessa all'attività produttiva deve essere accompagnata da atto di vincolo a servizio dell'attività produttiva medesima.

#### **6.1.4 Terziario e commercio**

La destinazione d'uso terziaria e commerciale comprende:

- l'attività di commercio al dettaglio in sede fissa, cioè l'attività esercitata da chi acquista merci e le rivende direttamente al consumatore finale. L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:

- alimentare;
- non alimentare.

Sono considerate non alimentari le attività in cui la quota di superficie di vendita destinata al settore alimentare non superi il 10% della superficie di vendita complessiva.

Sono individuate le tipologie di seguito riportate:

- esercizio di vicinato (VIC): esercizio commerciale avente superficie di vendita minore o uguale a 150 mq;
  - media struttura di vendita "1"(MS1): esercizio commerciale avente superficie di vendita compresa tra 151 mq e 600 mq;
  - media struttura di vendita "2" (MS2): esercizio commerciale avente superficie di vendita compresa tra 601 mq e 1500 mq;
  - grande struttura di vendita (GS): esercizio commerciale avente superficie di vendita superiore a 1500 mq;
- le attività di produzione di servizi di carattere direzionale finanziarie, professionale, assistenziale, di ricerca tecnologica;
  - le attività ricettive di tipo alberghiero, centri congressuali, attività ludico-ricreative (teatri, cinematografi, discoteche, etc);
  - i ritrovi e le sedi di associazioni culturali, politiche e sindacali;
  - le attività di somministrazione di alimenti e bevande avente i requisiti di pubblico esercizio cioè l'attività disciplinata al titolo III, l.r. 2 febbraio 2010, n. 6, "Testo Unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere" e ss.mm.ii., riguarda la vendita per il consumo sul posto e comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in

un'area aperta al pubblico, a tal fine attrezzata. In via esemplificativa comprende ristoranti, trattorie, bar ed altre attività analoghe anche diversamente denominate (pub, birreria, fast food).

Sono individuate le tipologie di seguito riportate:

- esercizio di somministrazione "1" avente superficie minore o uguale a 150 mq;
- esercizio di somministrazione "2" avente superficie superiore a 150 mq;
- le attività di artigianato di servizio alla casa, alla persona e alle attività urbane in genere. Sono assimilate all'artigianato di servizio quelle attività di piccola produzione tradizionalmente localizzate in aree residenziali per i rapporti che hanno con l'utenza residenziale;
- le attività di commercio complementare (quali la vendita, la rappresentanza e i servizi per l'auto, la vendita e le esposizioni di prodotti per la casa, di elettrodomestici, di macchine utensili, etc).

Rispetto alle attività del settore terziario e commerciale è compatibile la destinazione residenziale limitatamente agli alloggi di servizio (personale di custodia e proprietari imprenditori) di dimensione complessiva comunque non superiore a m<sup>2</sup> 250.

#### **6.1.5 Attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**

Per attrezzature e servizi pubblici si intendono le attrezzature di proprietà pubblica ed i servizi gestiti, anche indirettamente, dalla pubblica amministrazione.

Per attrezzature e servizi di interesse pubblico o generale si intendono le attrezzature ed i servizi che, seppure non di proprietà pubblica o gestiti dalla pubblica amministrazione, soddisfano l'interesse pubblico o generale e sono aperti all'utilizzazione di tutti i cittadini nel rispetto delle condizioni e delle regole stabilite a mezzo di convenzione che definisce anche la relativa servitù di uso pubblico.

La destinazione d'uso attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale comprende le seguenti tipologie:

- servizi e attrezzature per l'assistenza all'infanzia e l'istruzione dell'obbligo (asili nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie);
- sedi istituzionali amministrative e uffici pubblici;
- servizi di interesse comune civili, culturali, sociali e assistenziali;
- servizi per il culto;
- servizi per la cultura e lo spettacolo;
- attrezzature e servizi per lo sport e per il tempo libero;
- parcheggi pubblici o di uso pubblico convenzionato;
- servizi e attrezzature per l'istruzione superiore (scuole superiori, licei, scuole tecniche, università);
- servizi ospedalieri e sanitari;
- aree a verde attrezzato (giardini, parchi);
- piste ciclabili in sede propria e spazi pubblici pedonali (piazze e percorsi protetti);

- servizi speciali;
- attrezzature tecnologiche e impianti per servizi tecnici urbani;
- attrezzature cimiteriali.

E' ammessa, laddove necessaria allo svolgimento dell'attività di servizio, la presenza di un alloggio, con superficie lorda non superiore a m<sup>2</sup> 100 per il personale di custodia.

Nell'articolazione d'uso "parcheggi pubblici e di uso pubblico" è ammessa la presenza di usi complementari quali attività di assistenza meccanica, lavaggio, distribuzione di carburante nella misura massima pari al 10% della superficie complessiva destinata a parcheggio.

Sono destinazioni compatibili con l'uso attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico e generale nella specifica articolazione di aree e attrezzature civiche e collettive, aree e attrezzature scolastiche dell'obbligo, aree e attrezzature religiose, aree a verde pubblico attrezzato, aree e attrezzature per lo sport, piazze e spazi pedonali e attrezzature cimiteriali:

- l'attività di commercio al dettaglio per la categoria di esercizio di vicinato;
- l'attività di somministrazione alimenti e bevande con slp inferiore a 150 mq.

#### **6.1.6 Mobilità**

Sono attrezzature per la mobilità:

- attrezzature e sedi per la viabilità;
- attrezzature e sedi per la mobilità pedonale e ciclabile;
- attrezzature e stazioni ferroviarie;
- stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburante.

#### **6.2 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 od in sede di piano attuativo o di atto di programmazione negoziata, con riferimento alla obiettiva e concreta prevalenza della destinazione principale 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 od artigianale, che connota di sé l'intera unità immobiliare o l'intero insediamento, oppure l'ufficio connesso ad 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 urbanistico-edilizio né sotto i profili urbanizzativo e contributivo salvo che essa:

- a) venga ad occupare una porzione eccedente il terzo della Slp 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 od 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.

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. 7 Aree di rispetto**

Le tavole PR1a e PR1b individuano 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 od infrastrutture. Al riguardo valgono, in assenza di più restrittive disposizioni di leggi speciali, le seguenti previsioni.

**7.1** Le **zone di rispetto stradale**, puntualmente disciplinate dalla Normativa del Piano dei Servizi (art. 15), sono normalmente destinate alla realizzazione di corsie di servizio od all'ampliamento delle sedi stradali, di parcheggi pubblici, di percorsi ciclopedonali nonché alla piantumazione od alla sistemazione 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, impianti per la distribuzione del carburante con gli eventuali servizi accessori nonché eventuali impianti al servizio delle reti pubbliche di urbanizzazione.

**7.2** Le **aree di rispetto cimiteriale** sono utilizzate, oltreché per l'eventuale ampliamento degli impianti cimiteriali, per parchi e parcheggi pubblici nonché per sedi viarie; su dette aree è consentita l'installazione di chioschi destinati alla vendita di fiori e di oggetti connessi alle onoranze dei defunti, a condizione che detti manufatti siano di modeste dimensioni e non presentino caratteri di inamovibilità e di incorporamento nel terreno e che gli stessi siano compatibili con

le esigenze di decoro dell'ambiente. Per gli edifici esistenti su aree soggette al rispetto cimiteriale sono consentiti gli interventi di manutenzione e quelli eventualmente previsti da norme speciali; ad eventuale corrispettivo della cessione gratuita al Comune di detti edifici e della relativa area di pertinenza, possono essere assegnati diritti edificatori in misura pari alla Slp degli edifici medesimi e con la destinazione prevista per l'ambito di trasformazione o per l'area del tessuto urbano consolidato ove i suddetti diritti edificatori potranno essere attuati. L'eventuale riduzione delle aree di rispetto è disciplinata dall'art.338 T.U.LL.SS. e s.m.i.

**7.3** Nelle **aree interessate da elettrodotti** ad alta tensione sono vietate le nuove costruzioni comunque destinate che comportino tempi di permanenza prolungati delle persone. Su dette aree nessuna costruzione può comunque essere realizzata se non dopo l'ottenimento dell'autorizzazione dell'ente gestore dell'elettrodotto.

**7.4** Gli **ambiti di tutela dei pozzi di captazione e di emungimento dell'acqua potabile** sono individuati con apposita simbologia nell'elaborato QR4 "Vincoli ambientali e urbanistici" in scala 1:5.000 del Documento di Piano e negli elaborati di progetto del Piano delle Regole PR1a "Disciplina d'uso del suolo comunale", in scala 1:5.000 e PR1b "Disciplina d'uso del suolo urbano", in scala 1:2.000, ai sensi del D.lgs. 152/99 che definisce di tutela assoluta l'ambito finalizzato alla totale protezione del punto di sorgente, determinato con raggio di 10 metri dal centro del pozzo.

#### **Zona di tutela assoluta**

La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa deve avere un'estensione di almeno 10 metri di raggio dal punto di captazione, deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche, quindi deve essere adeguatamente protetta e deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione o di presa e ad infrastrutture di servizio.

#### **Zona di Rispetto**

È delimitata secondo le indicazioni della regione in relazione alle risorse idriche da tutelare e comunque deve avere un'estensione di raggio non inferiore a 200 metri rispetto al punto di captazione (criterio geometrico), ai sensi della D.G.R. n. 6/15137 del 27/06/96. Ai sensi della D.G.R 7/12963 del 10/04/2003 e del D.lgs 152/2006 in questa zona sono vietate le seguenti attività a rischio:

All'interno delle zone di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali

sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;

d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;

e) aree cimiteriali;

f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;

g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;

h) gestione di rifiuti;

i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;

j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;

k) pozzi perdenti;

l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

La zona di rispetto dei 200 m di raggio a partire dal punto di captazione (criterio geometrico) può essere ridelimitata secondo il criterio idrogeologico e/o temporale ai sensi della D.G.R. 6/15137 del 27 giugno 1996 in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa idrica.

## **Art. 8 Fattibilità geologica**

Si rimanda al paragrafo “11.1 Prescrizioni di carattere geologico a corredo delle Norme Tecniche di Attuazione” della Relazione geologica – Aggiornamento della Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica del PGT a corredo della Variante 2 al PGT.

## **Art. 9 Uso temporaneo di edifici e di aree. Insediamento di cantieri edili. Attività commerciali e di servizio su aree pubbliche**

I cantieri edili (con le attrezzature e gli impianti relativi) possono essere insediati ovunque, a condizione però che la rispettiva attività risulti consentita od 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 od al patrimonio comunale ovvero sulle aree appartenenti a soggetti privati, se asservite all'uso pubblico, può essere

consentito, nelle forme ed 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 ed 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. 10 Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il piano di governo del territorio**

L'utilizzazione di aree ed immobili che sia in contrasto con previsioni degli atti del PGT può -se legittimamente realizzata- essere mantenuto sino all'approvazione del piano attuativo, dell'atto di programmazione negoziata o del progetto di opera pubblica o del titolo abilitativo che dia esecuzione alle suddette previsioni.

Le costruzioni, che contrastino con le previsioni o le prescrizioni degli atti del PGT, ma che risultino legittimamente realizzate, possono costituire oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo; detta facoltà può essere esercitata solo sino all'approvazione del piano attuativo o del progetto di opera pubblica che dia attuazione agli atti del PGT. Sono altresì consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia nei seguenti casi:

- a) se gli stessi siano relativi a costruzioni poste su terreni soggetti a rispetto stradale o cimiteriale;
- b) se il contrasto riguardi: b.1) le distanze; b.2) l'altezza; b.3) il rapporto di copertura (sempreché lo stesso sia contenuto in misura non superiore al 20% in più rispetto a quello massimo eventualmente stabilito dal PRG); b.4) l'indice di fabbricabilità (sempreché la costruzione esistente realizzi un indice, che non superi di oltre la metà quello eventualmente stabilito dagli atti del PGT).

## **Art. 11 Atti e piani di settore**

Gli atti ed 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), costituiscono espressione della potestà pianificatoria comunale e del connesso dovere di esercitare detta potestà così da assicurare la tutela e la valorizzazione delle risorse e lo sviluppo sostenibile del territorio e della comunità locale. Tali atti e piani debbono essere coordinati con gli atti di PGT i quali, a loro volta, tengono conto delle previsioni di detti strumenti già vigenti o vengono adeguati a quelli di successiva approvazione. Il rapporto e gli eventuali conflitti tra detti atti e piani e gli atti del PGT sono regolati dalla legge.

## **Art. 12 Eventuali contrasti tra gli atti del PGT**

In caso di discordanza fra diversi elaborati o atti del PGT prevalgono:

- fra gli elaborati con differente valenza, quelli di carattere prescrittivo rispetto a quelli di carattere orientativo;
- fra le tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
- tra testo scritto e cartografie prevalgono le parti di testo che abbiano carattere prescrittivo sulle carte generali.

In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti ad atti diversi del PGT, prevale:

- la previsione contenuta nel PS nel caso di contrasto con uno degli altri due atti o con entrambi, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute;
- a previsione del PR in caso di contrasto tra questo ed il DP, stante il valore conformativo delle previsioni in esso contenute.

## **Art. 13 Parco Agricolo Sud Milano**

All'interno dei territori ricompresi nel Parco Agricolo Sud Milano si applicano le indicazioni e i contenuti normativi e cartografici del PTC del Parco medesimo che sono recepiti di diritto nel PGT e prevalgono su previsioni difformi. Si rimanda pertanto alla disciplina degli interventi alla d.g.r. 3/08/2000, n. 7/818 di "Approvazione del piano territoriale di coordinamento del Parco regionale Agricolo Sud Milano (art. 19, comma 2, l.r. 86/83 e successive modificazioni)". Le previsioni urbanistiche del PTC del Parco Adda Sud sono immediatamente vincolanti per

chiunque, sono recepite di diritto nel P.G.T. e sostituiscono eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute”, ai sensi dell’art. 18, comma 4 della l.r. 86/1983.

- Gli interventi e le destinazioni d’uso ammissibili dovranno essere conformi a quanto previsto dall’articolo 25 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco nonché alla disciplina degli ambiti delle tutele ambientali, paesistiche e naturalistiche ed elementi puntuali di tutela ove presenti;
- Gli edifici esistenti che, alla data di adozione del P.T.C., risultino adibiti ad impieghi diversi da quelli connessi con l’esercizio dell’attività agricola, possono mantenere la destinazione d’uso in atto ed essere adeguati, nel rispetto delle prescrizioni di ambito o di zona dello stesso Piano Territoriale;
- Gli interventi ricompresi nel territorio del Parco, anche a carattere temporaneo, ove ammessi, sono assoggettati ad Autorizzazione paesaggistica, ai sensi del D.lgs. 42/2004 e, ove previsto, al parere del Consiglio Direttivo del Parco;
- Nei territori del Parco Agricolo Sud Milano, il taglio di piante è assoggettato all’“Autorizzazione allo sradicamento di piante ed estrazione delle ceppaie”, ai sensi dell’art. 22 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano.