

Città di Magenta

Provincia di Milano

---

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12

---

Piano delle Regole

RP.05 - Norme Tecniche di Attuazione

BOZZA

25 maggio 2015

I progettisti:

Il responsabile del procedimento

Il sindaco

---

Adottato dal C.C. con delibera

Publicato

Approvato dal C.C. con delibera

Publicato sul BURL

n° ..... del .....

il .....

n° ..... del .....

n° ..... del .....

Gruppo di lavoro	Franco Aprà e Marco Engel con Fabrizio Calloni
Mobilità	POLINOMIA srl
Commercio	Società di Ricerca e Pianificazione
Aspetti normativi	Fortunato Pagano

Settore tecnico del Comune di Magenta:  
Arch. Danila Scaramuzzino – Dirigente settore tecnico  
Geom. Marco Bizzarri – Responsabile del servizio

Ufficio di Piano:

Germana Bighiani – Segreteria amministrativa
Geom. Francesco Bianchi – Edilizia
Arch. Michela Cozzi – Edilizia
Ing. Ilaria Dameno – Ambiente
Arch. Rosella Saibene – Paesaggio

## INDICE

<b>Titolo I – Generalità</b>		
Art. 1	Contenuto e finalità del Piano delle Regole	pag. 1
Art. 2	Coordinamento del Piano delle Regole con gli altri documenti del PGT	pag. 2
Art. 3	Definizione dei parametri e degli indici edilizi	pag. 2
Art. 4	Destinazioni d'uso	pag. 6
Art. 5	Aree di pertinenza	pag. 11
Art. 6	Parcheggi di pertinenza	pag. 12
Art. 7	Definizione degli interventi edilizi	pag. 13
Art. 8	Attuazione del Piano delle Regole	pag. 13
Art. 9	Perequazione e compensazione	pag. 14
Art. 10	Tutela dell'ambiente	pag. 14
<b>Titolo II – Disciplina delle aree</b>		
Art. 11	Suddivisione del tessuto urbano consolidato in aree omogenee	pag. 16
Art. 12	Disposizioni generali per le aree del tessuto urbano consolidato	pag. 16
Art. 13	Aree A dei nuclei di antica formazione	pag. 17
Art. 14	Aree B del tessuto urbano consolidato a prevalente vocazione residenziale	pag. 22
Art. 15	Aree C di completamento del tessuto urbano consolidato residenziale	pag. 23
Art. 16	Aree D del tessuto urbano consolidato produttivo	pag. 24
Art. 17	Aree E agricole e boschive della zona IC del PTC del Parco del Ticino	pag. 29
Art. 18	Aree del Parco del Ticino	pag. 30
<b>Titolo III – Commercio e pubblici esercizi</b>		
Art. 19	Attività di commercio al dettaglio	pag. 31
Art. 20	Attività di pubblici esercizi e di locali di intrattenimento e svago	pag. 33
Art. 21	Contestualità tra le procedure urbanistiche ed edilizie e quelle amministrative per le attività commerciali o di pubblici esercizi	pag. 34
Art. 22	Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione	pag. 34
<b>Titolo IV – Tutele, salvaguardie e vincoli</b>		
Art. 23	Vincoli e salvaguardie	pag. 35
Art. 24	Aree non soggette a trasformazione urbanistica	pag. 35
Art. 25	Boschi	pag. 35
Art. 26	Aree a rischio archeologico	pag. 36
Art. 27	Fasce di rispetto	pag. 37
Art. 28	Componente geologica, idrogeologica e sismica	pag. 37
<b>Titolo V – Norme finali</b>		
Art. 29	Salvaguardia delle procedure urbanistiche ed edilizie attivate in attuazione del PRG 2004 e del PGT 2010	pag. 38
<b>APPENDICI</b>		
Appendice 1 - Documentazione a corredo dei Piani Attuativi		pag.
Appendice 2 - Destinazioni d'uso ammesse, escluse o ammesse a particolari condizioni		pag.



## Titolo I – Generalità

### Art. 1 Contenuto e finalità del Piano delle Regole

- 1.1** Il Piano delle Regole:
- congiuntamente al Documento di Piano e al Piano dei Servizi costituisce, ai sensi della L.R. Lombardia n. 12/2005, una articolazione del PGT;
  - viene redatto sulla base e nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 10 della L.r. Lombardia n. 12/2005 nonché in coerenza con gli obiettivi definiti dal Documento di Piano ed in accordo con quanto stabilito nel Piano dei Servizi;
  - ha la funzione di dettare norme differenziate sull'utilizzo delle aree comprese nel tessuto urbano consolidato, su quelle destinate all'agricoltura e sulle aree non soggette a trasformazione..
- 1.2** Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
- 1.3** L'individuazione delle aree disciplinate dal Piano delle Regole è contenuta nella "Carta della disciplina delle aree" (Tav. RP...). Le presenti Norme integrano le indicazioni contenute negli elaborati grafici, secondo gli orientamenti espressi nella Relazione Illustrativa.
- 1.4** Gli elaborati costitutivi del Piano delle Regole sono i seguenti:
- A) Elaborati prescrittivi:
- RP 01 a-b: Disciplina delle aree, scala 1:5.000
  - RP 02 a-g: Disciplina delle aree, scala 1:2000
  - RP 03: Disciplina degli interventi sugli edifici dei Nuclei di Antica Formazione, scala 1:2000
  - RP 05: Norme Tecniche di Attuazione (NTA)
  - RP 06: Individuazione degli edifici dismessi all'interno del Parco del Ticino
- B) Elaborati non prescrittivi con valore di indirizzo:
- RP 04: Relazione
- C) Costituiscono ulteriori documenti con valore di indirizzo non prescrittivo i seguenti elaborati di analisi già allegati al PGT 2010:
- tav. CS 2a, 2b, 2c (Centro storico, altezza degli edifici);
  - tav. CS 3a, 3b, 3c (Centro storico, destinazione d'uso piano terra);
  - tav. CS 4a, 4b, 4c (Centro storico, destinazioni d'uso piani superiori)
  - tav. CS 5a, 5b, 5c (Centro storico, attività piani terra)
  - tav. CS 6a, 6b, 6c (Centro storico, attività piani superiori)
  - tav. CS 8a, 8b, 8c (Centro storico, spazi aperti, pavimentazioni)
  - tav. PR 14 (Abaco Centro Storico)
  - Repertorio dei beni storici
  - Piano del colore
- 1.5** Per tutti gli interventi assoggettati a titolo abilitativo costituiscono elaborati prescrittivi anche i seguenti elaborati del Documento di Piano: DA 02 a-b (Vincoli monumentali e paesaggistici), DA 03 a-b (Vincoli infrastrutturali e ambientali), DA 04 (Vincoli geologici, idrici e idrogeologici), DP 02 a-b (Carta della sensibilità paesistica). I progetti dovranno prendere atto, oltre che di detti elaborati, anche delle tavv. DA 08 (Carta condivisa del paesaggio) e, per quanto riguarda il Piano dei servizi, della tav. SP 02 a-b (Carta ecopaesistica), con espresse argomentazioni delle quali terrà conto la competente Commissione del paesaggio nell'espressione del proprio parere, motivato ai sensi delle vigenti disposizioni regionali in materia (del. G.R. n. IX/2727 del 22 dicembre 2011 e ss.mm.ii.).

**1.6** In caso di difformità fra gli elaborati costituenti il presente Piano delle Regole prevalgono nell'ordine:

- a) le Norme Tecniche di Attuazione;
- b) le carte della disciplina delle aree (RP 01, 02 e 03);
- c) nell'ambito degli elaborati grafici quelli di maggior dettaglio;
- d) gli altri elaborati grafici con valore di analisi e di indirizzo.

Per l'individuazione delle disposizioni di piani sovracomunali e di vincoli gravanti sul territorio comunale il Piano delle Regole rimanda agli elaborati allegati al Documento di Piano.

**1.7** Le disposizioni contenute nelle presenti norme tecniche, in caso di divergenza, prevalgono su altre eventuali norme regolamentari comunali inerenti la medesima materia.

## **Art. 2 Coordinamento del Piano delle Regole con gli altri documenti del PGT**

Per quanto non trattato dalle presenti norme si rimanda ai contenuti degli altri atti del PGT (Documento di Piano e Piano dei Servizi).

In particolare le aree ricadenti negli Ambiti di Trasformazione sono disciplinate dalle norme per l'Attuazione del Documento di Piano.

## **Art. 3 Definizione dei parametri e degli indici edilizi**

L'edificazione dei suoli è regolata in base all'applicazione degli indici e dei parametri secondo le definizioni di seguito riportate, che sono recepite nel Piano dei Servizi e nel Documento di Piano. Per i nuclei storici le presenti norme dettano disposizioni specifiche o aggiuntive.

### **3.1 St (mq) -Superficie territoriale**

E' la superficie compresa:

- all'interno del perimetro di un comparto soggetto a Piano Attuativo comprendente, oltre alla superficie fondiaria di cui al punto 3.2, la superficie relativa alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- nelle aree destinate a servizi e spazi pubblici dotate di capacità edificatoria di perequazione, individuate dal Piano dei Servizi, e delle quali viene prevista l'utilizzazione per la realizzazione di interventi nel comparto stesso.

Il calcolo della Superficie territoriale tiene conto delle strade vicinali, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, ed esclude le strade pubbliche o private aperte al pubblico transito nello stato di fatto esistente alla data di prima adozione degli atti di PGT.

### **3.2 Sf (mq) - Superficie fondiaria**

È la superficie edificabile individuata dal piano delle Regole nelle aree soggette ad intervento diretto. Rientrano nella superficie fondiaria anche le aree non azzonate nella tavola di piano (RP...) risultanti dall'arretramento delle recinzioni in corrispondenza degli accessi carrai.

Nei Piani Attuativi, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, la superficie fondiaria è data dalla superficie territoriale detratte le aree per urbanizzazioni primarie e secondarie

### **3.3 SLP (mq) - Superficie Lorda di Pavimento**

Per Superficie Lorda di Pavimento si intende la somma della superficie formalmente agibile di tutti i piani dell'edificio: fuori terra, sotto suolo, sotto tetto e soppalchi, misurata entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ovvero dei manufatti di tamponamento ad esse assimilabili, calcolata in conformità con quanto disposto dalla vigente legislazione in materia di risparmio energetico.

Negli interventi di nuova costruzione e di integrale demolizione e ricostruzione sono computate nella SLP anche le superfici che, qualunque sia la destinazione d'uso loro assegnata in progetto, siano in possesso dei requisiti definiti dal Regolamento Locale di Igiene per l'agibilità.

La modalità di calcolo della SLP di seguito esposta deve essere utilizzata anche per la verifica della SLP dei fabbricati esistenti, ove tale verifica risultasse necessaria ai fini dell'attuazione delle indicazioni di Piano.

### 3.3.1 Superfici escluse dal calcolo della SLP

Sono sempre escluse dal calcolo della SLP:

- a) le superfici destinate ad autorimesse di pertinenza degli edifici esistenti o previsti;
- b) per i soli fabbricati di nuova costruzione i locali di servizio interrati per almeno 2/3 dell'altezza e purché di altezza netta interna non superiore a m 2,40; per gli edifici esistenti alla data di approvazione del presente Piano, i locali di servizio interrati o seminterrati che non abbiano le caratteristiche per essere considerati locali agibili;
- c) le superfici dei porticati, delle logge, dei balconi, dei ballatoi, dei terrazzi aperti per almeno un lato e dei patii o cavedii a cielo libero;
- d) le superfici dei locali necessari alla collocazione degli impianti tecnologici: le cabine di trasformazione dell'energia elettrica di uso pubblico o privato, i vani e gli spazi necessari a contenere le apparecchiature degli impianti idrici, delle centrali termiche, delle centrali di condizionamento dell'aria, delle centraline e dei contatori dell'energia elettrica o del gas, i locali macchine degli ascensori, i locali per la raccolta delle immondizie, compresi i relativi spazi di accesso, nonché le serre bioclimatiche in applicazione delle leggi e dei regolamenti in materia;
- e) la superficie dei locali di proprietà condominiale e di uso comune collocati a piano terra o seminterrato destinati a ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini, di superficie netta massima pari al 2% della SLP delle unità immobiliari di cui costituiscono pertinenza, con una superficie minima ammessa di mq 15,00; nelle nuove costruzioni detti locali non dovranno possedere tutte le caratteristiche previste dal Regolamento d'Igiene per i locali agibili;
- f) le superfici corrispondenti alle murature perimetrali ove ricorrano le condizioni di applicazione della disciplina sul risparmio energetico nazionale e regionale;
- g) la superficie degli androni e la superficie dei vani scala e dei relativi impianti di sollevamento, ivi compresi atri e pianerottoli di sbarco ai diversi piani degli edifici residenziali al netto della superficie dei muri di confine con le unità immobiliari; rientra invece nel calcolo della SLP la superficie delle scale e degli eventuali impianti di sollevamento realizzati all'interno di singole unità immobiliari articolate su più piani o livelli, la cui superficie sarà computata una sola volta come parte integrante della superficie del piano soprastante di ogni coppia di piani.

### 3.3.2 Insedimenti industriali e commerciali di vicinato (VIC),

Oltre ai casi di cui al precedente punto, sono escluse dal calcolo della SLP:

- le superfici degli spazi per gli impianti di depurazione;
- le superfici dei silos e dei serbatoi esterni;
- le superfici destinate a depositi o magazzini di pertinenza di unità immobiliari soprastanti, realizzati al piano interrato o seminterrato e non costituenti unità immobiliari autonomamente utilizzabili, di altezza netta interna non superiore a m 2,40;

Nel caso di edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme sono altresì escluse dal calcolo della SLP:

- le superfici delle scale di sicurezza e dei relativi impianti di sollevamento da realizzare in ottemperanza a normative statali o regionali o alle disposizioni impartite da organi pubblici di vigilanza, aggiunte all'esterno di edifici che ne siano sprovvisti;
- depositi o magazzini di pertinenza di unità immobiliari soprastanti, localizzati al piano interrato o seminterrato e non costituenti unità immobiliari autonomamente utilizzabili, indipendentemente dall'altezza netta interna;
- i soppalchi realizzati all'interno dei fabbricati per attività produttive industriali, artigianali, terziarie e commerciali di vicinato (VIC), che abbiano un'estensione non superiore al 30% della superficie del locale nel quale sono realizzati, senza pregiudizio dell'applicazione dei contributi di costruzione e nel rispetto delle disposizioni regolamentari in materia.

### 3.3.3 Sottotetti

La superficie dei sottotetti non è computata ai fini del calcolo della SLP quando non presenta alcuna delle caratteristiche per l'ottenimento dell'agibilità prescritte dal Regolamento Locale di Igiene ed in particolare il vano sottotetto presenta un rapporto aeroilluminante inferiore a 1/20.

### 3.3.4 Rustici di origine agricola

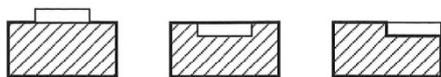
Per gli interventi nelle aree A e B del tessuto urbano consolidato si considera SLP esistente la superficie di pavimento dei "rustici" di origine agricola, per le parti calpestabili comprese entro la sagoma virtuale determinata dalla struttura portante verticale, ancorché solo parzialmente delimitata da murature perimetrali (tettoie); oltre al piano terreno sarà computabile come SLP esistente anche la parte praticabile ma non stabilmente accessibile con scale fisse originariamente utilizzata come fienile o per simili funzioni. Nei casi in cui la modifica di destinazione d'uso ammessa dalle presenti norme sia prevista con conservazione della sagoma esistente, la SLP ammessa sarà quella ricavata dal progetto all'interno di detta sagoma, e potrà pertanto anche essere maggiore della SLP esistente come sopra definita.

## 3.4 **Sc (mq) - Superficie coperta**

Per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale dei fabbricati fuori terra, comprese le parti non considerate agli effetti del calcolo della SLP e compresi i fabbricati accessori permanenti (depositi, porticati, tettoie).

Sono esclusi dal calcolo della Sc:

- a) le parti aggettanti aperte, sporgenti dal filo dei fabbricati, come balconi, gronde e simili entro una sporgenza massima di m 1,50, come indicato nello schema che segue, mentre sporgenze maggiori di m 1,50 vengono interamente conteggiate agli effetti della verifica della superficie coperta:



— delimitazione della superficie coperta

- b) le tettoie o pensiline a sbalzo a protezione degli ingressi pedonali, sporgenti dall'edificio o realizzate in corrispondenza della recinzione;
- c) le tettoie realizzate in connessione con fabbricati industriali, artigianali o commerciali, poste a protezione degli accessi pedonali e delle aperture per il carico e lo scarico delle merci, sporgenti per non più di m 3,50.
- d) le tettoie poste a protezione degli impianti di distribuzione del carburante per autotrazione;
- e) i pergolati o simili realizzati all'interno delle aree pertinenziali;
- f) la superficie delle coperture provvisorie con autorizzazione stagionale;
- g) i seminterrati purché la loro altezza rispetto alla quota 0,00 non superi m 0,80 all'estradosso della relativa copertura, ulteriormente elevabile con uno strato di terra inerbata fino alla quota di m 1,20.

## 3.5 **SV (mq) - Superficie di vendita**

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende l'area, destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili.

Non costituisce superficie di vendita l'area destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

La superficie di vendita degli esercizi che hanno a oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita, quali i mobilifici, le concessionarie d'auto e di altri veicoli a motore, le rivendite di legnami, di materiali edili e tipologie simili, e quella degli esercizi che nello stesso locale effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio è computata sulla base delle specifiche norme regionali vigenti in materia (DGR n. X/1193 del 20 dicembre 2013 e successive modificazioni e integrazioni). In tali esercizi non possono essere introdotte e vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.lgs. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

Ai sensi della DGR n. X/1193 del 20 dicembre 2013 e successive modificazioni e integrazioni, la superficie di vendita degli esercizi che hanno a oggetto la vendita all'ingrosso e al minuto nello stesso locale dei seguenti prodotti è computata nella misura di 1/2 della SLP utilizzata per la vendita:

- macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
- materiale elettrico;
- colori e vernici, carta da parati;
- ferramenta ed utensileria;
- articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
- articoli per riscaldamento;
- strumenti scientifici e di misura;

- macchine per ufficio;
- auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambi;
- combustibili;
- materiali per l'edilizia;
- legnami.

In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.lgs. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita comprensiva di ingrosso e minuto.

### 3.6 V (mc) -Volume

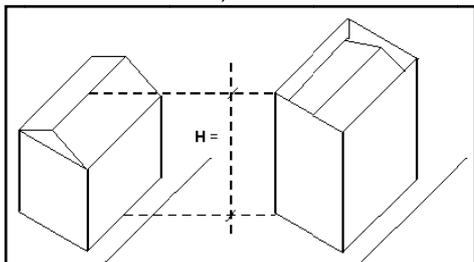
Il volume delle costruzioni si ricava moltiplicando la SLP per l'altezza convenzionalmente fissata nella misura di m 3,00. Detta definizione si applica per ogni fattispecie nella quale il concetto di volume sia richiamato da leggi o normative di carattere nazionale o locale. In particolare la capacità insediativa delle aree del Piano delle Regole e degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano assegnata facendo riferimento agli edifici esistenti si determina sulla base della SLP rilevabile nello stato di fatto indipendentemente dal volume geometrico esistente.

Negli edifici con tipologia residenziale o a questa assimilabile, quando l'altezza media netta interna dei locali che rientrano nel calcolo della SLP supera m 4,50 il calcolo del volume verrà effettuato moltiplicando la SLP stessa per l'altezza media netta interna.

### 3.7 H (m) - Altezza dei fabbricati

#### 3.7.1 Modalità di calcolo dell'altezza massima dei fabbricati

L'altezza si misura dalla quota media del marciapiede stradale o, in assenza di questo, dal colmo della carreggiata lungo il fronte principale dell'edificio al punto più elevato della sagoma esterna dell'edificio stesso, come illustrato nel seguente schema.



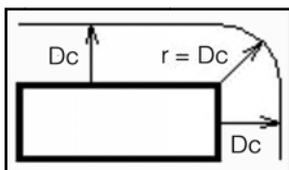
Agli effetti della verifica dell'altezza H si considerano esclusi dalla sagoma dell'edificio i vani di servizio degli impianti di risalita e i comignoli emergenti dalla copertura.

#### 3.7.2 Modalità di calcolo dell'altezza ai fini dell'applicazione dei parametri di distanza

Nella verifica delle distanze ( $D_c$ ,  $D_f$  e  $D_s$ ) l'altezza degli edifici si misura dalla quota media del marciapiede stradale o, in assenza di questo, dal colmo della carreggiata lungo il fronte principale dei fabbricati alla più alta quota dell'imposta della copertura in caso di copertura inclinata. In caso di copertura piana si applica la disciplina di cui al precedente articolo 3.7.1.

### 3.8 Distanze (m)

Definisce le modalità di calcolo della distanza tra i fabbricati, tra fabbricati e confini di proprietà e tra fabbricati e strade. Si determina secondo le specificazioni dei successivi punti 3.8.1, 3.8.2 e 3.8.3 e applicando il seguente schema (criterio radiale):



#### 3.8.1 Df (m) - Distanza minima tra i fabbricati

È obbligatorio il rispetto della distanza minima tra fabbricati dettata dal DM 2 aprile 1968, n. 1444, come disposto all'art 103 della LR 12/2005, nel rispetto delle seguenti specificazioni.

La distanza minima si determina, sul piano orizzontale, misurando la proiezione perpendicolare delle pareti verticali che si fronteggiano (criterio ortogonale) in modo reciproco, sia che tali fabbricati insistano sullo stesso lotto sia che insistano su lotti differenti.

Sono da considerare nella verifica delle distanze le parti aggettanti chiuse.

Sono esclusi i corpi aggettanti aperti dei balconi aventi una sporgenza massima di m 1,50 e gli elementi costituenti fregi o decori.

Nella verifica delle distanze fra i fabbricati vanno osservate le eventuali più specifiche disposizioni dettate dai regolamenti comunali e di igiene in materia.

Sono fatte salve le deroghe disposte dalla disciplina relativa al contenimento dei consumi di energia.

#### 3.8.2 Dc (m) - Distanza minima dei fabbricati dal confine

Si determina misurando la distanza fra l'edificio ed il confine del lotto.

Per la determinazione delle parti del fabbricato da considerare nella verifica della distanza Dc si applicano le disposizioni contenute al precedente 3.8.1.

Per le costruzioni in aderenza su lotti finitimi si rimanda alle disposizioni dettate dal Codice Civile agli artt. 873 e seguenti, oltre che al successivo art. 12.5.

#### 3.8.3 Ds (m) - Distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale

Si determina misurando la distanza dell'edificio dal ciglio stradale, come definito dal D.lgs. 285/92 e successive modificazioni e integrazioni.

Per la verifica della distanza Ds si considera edificio qualsiasi manufatto o involucro edilizio chiuso o coperto stabilmente infisso o appoggiato al suolo con esclusione degli arredi da giardino aperti e scoperti.

L'allineamento degli edifici sul ciglio stradale o con gli edifici dei lotti confinanti é ammesso quando finalizzato a mantenere o consolidare gli allineamenti esistenti, come stabilito agli artt. 12 e seguenti.

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

Definisce la massima Superficie Lorda di Pavimento (SLP) edificabile per ciascuna unità di superficie territoriale (St). Si applica alla superficie territoriale compresa all'interno dei perimetri dei comparti di pianificazione attuativa ed alle aree per servizi e spazi pubblici dotate di capacità edificatoria di perequazione individuate dal Piano dei Servizi.

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

Definisce la massima Superficie Lorda di Pavimento (SLP) edificabile per ciascuna unità di superficie fondiaria (Sf).

### 3.11 **Rc (%) - Rapporto di copertura**

Definisce la quantità massima di superficie copribile (Sc) in rapporto alla superficie fondiaria del lotto (Sf), espressa in percentuale.

Nei Piani Attuativi e nei Permessi di Costruire convenzionati la verifica del rapporto di copertura terrà conto anche delle aree da cedere per opere di urbanizzazione secondaria.

## **Art. 4 Destinazioni d'uso**

**4.1** Destinazione d'uso assegnata dal piano: sulla base di quanto stabilito dall'art. 51 comma 1 LR 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., configura destinazione d'uso assegnata dal piano a un'area o a un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio, ivi comprese quelle derivanti da provvedimenti definitivi di condono edilizio.

Destinazione d'uso in atto per gli immobili esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole: detta destinazione si desume dai relativi titoli abilitativi o, in mancanza di questi, dalla classe catastale.

**4.2** Nei documenti per l'ottenimento del titolo abilitativo o per l'approvazione dei Piani e Programmi Attuativi e dei Permessi di costruire convenzionati, deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni relative alle destinazioni d'uso.

Nelle convenzioni, cui fosse eventualmente subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto delle destinazioni d'uso contemplate dal Piano Attuativo o dal Permesso di Costruire convenzionato.

Per gli edifici esistenti con destinazione d'uso in atto diversa da quella assegnata dal piano:

- è consentito il subentro di nuovi utilizzatori ovvero nuove attività economiche compatibili con detta destinazione d'uso;
- sono ammessi gli interventi nel limite della manutenzione ordinaria o straordinaria, mentre per gli interventi eccedenti detto limite è obbligatorio l'adeguamento alle destinazioni d'uso assegnate dal piano.

Le destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del Piano delle Regole, ove in contrasto con le prescrizioni del presente piano, saranno dimostrate o dichiarate con atto pubblico in sede di procedura abilitativa.

**4.3** Per ciascuna area il Piano delle Regole assegna:

- a) la destinazione d'uso principale o specifica, in quanto riconosciuta come prevalente nella condizione di fatto o in quanto rappresenta la vocazione dell'area, che il Piano delle Regole intende confermare ed incentivare;
- b) le destinazioni d'uso non ammissibili e pertanto escluse, in quanto in contrasto con la destinazione principale;
- c) le ulteriori destinazioni d'uso che, in quanto integrative o agevolanti la destinazione d'uso principale, costituiscono le destinazioni complementari o accessorie o compatibili con la destinazione principale.

**4.4** Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso le stesse vengono suddivise nei gruppi funzionali omogenei (**Gf**) riportati nei seguenti prospetti. Le relative definizioni hanno valore prescrittivo e sono recepite nel Documento di Piano e nel Piano dei Servizi.

<p><b>Gf 1</b> <b>Residenza</b></p>	<p><b>Abitazioni</b></p> <p>Abitazioni e relative pertinenze (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine, cantine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali.</p> <p>Sono comprese in questo Gruppo funzionale anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo.</p>
<p><b>Gf 2</b> <b>Attività produttive</b></p>	<p><b>Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale.</b></p> <p>Fanno parte di questo gruppo funzionale le attività di carattere industriale ed artigianale, di seguito più specificamente classificate. Per ogni unità produttiva possono essere realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gli eventuali spacci aziendali, secondo la disciplina vigente in materia;</li> <li>- le superfici per l'attività di ricerca applicata e laboratorio costituente parte integrante del processo di produzione in loco;</li> <li>- gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale;</li> <li>- un alloggio di superficie inferiore a quella dell'unità produttiva e comunque per una SLP non superiore a mq 200;</li> <li>- una SLP massima con destinazione a uffici, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'unità locale o con essa affini pari al 30% della SLP complessivamente realizzabile.</li> </ul> <p>Dette superfici, realizzabili anche in edifici autonomi, sono considerate a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate all'uso principale, e saranno gravate da vincolo pertinenziale identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.</p>
<p><b>Gf 2.1</b></p>	<p><b>Attività industriali e artigianali:</b></p> <p>Attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria.</p>
<p><b>Gf 2.2</b></p>	<p><b>Attività di magazzinaggio e autotrasporto.</b></p> <p>Attività non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.</p>
<p><b>Gf 2.3</b></p>	<p><b>Logistica.</b></p> <p>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.</p>
<p><b>Gf 2.4</b></p>	<p><b>Attività artigianale di servizio</b></p> <p>Sono comprese in questa categoria le attività dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa.</p>
<p><b>Gf 2.5</b></p>	<p><b>Attività di commercio all'ingrosso di piccola dimensione</b></p> <p>Attività come tali definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.lgs. 114/98, svolte in una SLP ≤ 250 mq.</p>
<p><b>Gf 2.6</b></p>	<p><b>Attività di commercio all'ingrosso di grande dimensione</b></p> <p>Attività come tali definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.lgs. 114/98, svolte in una SLP &gt; 250 mq.</p>
<p><b>Gf 2.7</b></p>	<p><b>Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione</b> ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.</p>

<p><b>Gf 3</b> <b>Attività terziarie</b></p>	<p><b>Attività terziarie di produzione di servizi</b></p> <p>Rientrano in questa categoria le attività di produzione di servizi, comprese le relative pertinenze ed escluse le attività commerciali elencate nel successivo Gruppo funzionale Gf 5.</p> <p>Per ogni unità locale può essere realizzata una SLP massima di mq 200 con destinazione residenziale, purché di superficie inferiore a quella dell'unità produttiva.</p> <p>Detta superficie è considerata a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate all'uso principale, 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.</p> <p>Le attività terziarie non classificate tra le attività ricettive, gli impianti sportivi privati e le attrezzature ludico-ricreative sono classificate in sottogruppi in ragione della dimensione degli immobili utilizzati.</p>
<p><b>Gf 3.1</b></p>	<p><b>Piccole attività terziarie</b></p> <p>Le attività terziarie aventi SLP <math>\leq</math> mq250: sono considerate come presenze connaturate a tutte le aree del contesto urbano, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso e, pertanto, non sono assoggettate dal Piano delle Regole ad alcuna particolare disposizione di esclusione dalle aree residenziali o produttive, eccezion fatta per la zona D4 specificamente destinata a impianti sportivi e attrezzature ludico ricreative..</p>
<p><b>Gf 3.2</b></p>	<p><b>Medie Attività terziarie</b></p> <p>Medie attività: unità immobiliari aventi SLP <math>&gt;250</math> e <math>\leq 500</math> mq; vi rientrano uffici, studi professionali ed agenzie (assicurative, immobiliari, turistiche, bancarie, etc.).</p>
<p><b>Gf 3.3</b></p>	<p><b>Grandi attività terziarie</b></p> <p>Grandi attività: unità immobiliari aventi SLP <math>&gt;500</math> mq; vi rientrano attività direzionali pubbliche e private, attività amministrative in genere (banche, finanziarie, etc.), sedi di enti pubblici, istituzioni ed associazioni.</p>
<p><b>Gf 3.4</b></p>	<p><b>Attività ricettive</b></p> <p>Alberghi, residence e strutture ad essi assimilabili ove la permanenza degli utenti abbia carattere temporaneo e comporti la prestazione di servizi.</p> <p>Sono comprese in tale Gruppo funzionale le attività che hanno carattere di complementarietà con la funzione ricettiva, come la ristorazione e la convegnistica.</p>
<p><b>Gf 3.5</b></p>	<p><b>Impianti sportivi privati</b></p> <p>Per impianti sportivi si intendono gli spazi destinati ad attrezzature sportive che richiedano fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa, oltre che alle attività complementari come la ristorazione di pertinenza delle attrezzature sportive.</p>
<p><b>Gf 3.6</b></p>	<p><b>Attrezzature ludico-ricreative</b></p> <p>Per attrezzature ludico ricreative si intendono gli spazi destinati a ospitare attività dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura e al trattenimento e svago della persona non soggette ad atti o provvedimenti abilitativi espressi.</p> <p>Si distinguono in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) attività che richiedono SLP <math>\leq 250</math> mq;</li> <li>b) attività che richiedono SLP <math>&gt; 250</math> mq.</li> </ul>

<p><b>Gf 4</b> <b>Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e svago</b></p>	<p><b>Publici esercizi, locali di intrattenimento e svago</b></p> <p>Per <b>pubblici esercizi</b> si intendono gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e altre attività simili come definite e disciplinate dalla legislazione vigente in materia, comprendenti in via esemplificativa ristoranti, trattorie, bar.</p> <p>Per <b>locali di intrattenimento e svago</b> si intendono le attività assoggettate a licenza o ad altro provvedimento abilitativo, anche non espresso, rilasciato ai sensi delle vigenti leggi di Pubblica Sicurezza, comprendenti a titolo esemplificativo, i teatri e le sale cinematografiche, le attività che necessitano di licenza di agibilità di cui all'art. 80 TULPS (discoteche, sale da ballo), le attività di cui agli art. 86 e 88 del TULPS TULPS e ogni punto vendita che eserciti attività di gioco esclusiva o a questa assimilabile (sale gioco, sale scommesse, sale bingo) e le attività di prestazione di servizio diverse da quelle di cui ai Gf 2.4, 3.5 e 3.6.</p> <p>Le superfici delle unità locali comprendono sia gli spazi destinati al pubblico sia gli spazi di servizio, di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici.</p> <p>Per ogni unità locale è ammessa una SLP massima di mq 200 con destinazione residenziale, purché di superficie inferiore a quella dell'unità produttiva. Detta superficie è considerata a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate all'uso principale, 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.</p>
<p><b>Gf 4.1</b></p>	<p>Publici esercizi con SLP ≤ mq 250 (<b>PE1</b>)</p>
<p><b>Gf 4.2</b></p>	<p>Publici esercizi con SLP &gt; mq 250 (<b>PE2</b>)</p>
<p><b>Gf 4.3</b></p>	<p>Locali di intrattenimento e svago con SLP ≤ mq 250 (<b>PE3</b>)</p>
<p><b>Gf 4.4</b></p>	<p>Locali di intrattenimento e svago con SLP &gt; mq 250 (<b>PE4</b>)</p>
<p><b>Gf 5</b> <b>Attività commerciali</b></p>	<p><b>Commercio al dettaglio.</b></p> <p>Le tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio sono quelle individuate dall'art. 4 del D.Lgs. n. 114/1998.</p>
<p><b>Gf 5.1</b></p>	<p><b>Esercizi commerciali di vicinato (VIC)</b></p> <p>Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita ≤ mq 250.</p>
<p><b>Gf 5.2</b></p>	<p><b>Medie strutture di vendita di 1° livello (MS1)</b></p> <p>Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita &gt; mq 250 e ≤ mq 400, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.</p>
<p><b>Gf 5.3</b></p>	<p><b>Medie strutture di vendita di 2° livello (MS2)</b></p> <p>Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita &gt; mq 400 e ≤ mq 1.000, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.</p>
<p><b>Gf 5.4</b></p>	<p><b>Medie strutture di vendita di 3° livello (MS3)</b></p> <p>Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita &gt; mq 1.000 e ≤ mq 2.500, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.</p>
<p><b>Gf 5.5</b></p>	<p><b>Grandi Strutture di vendita (GS)</b></p> <p>Vi rientrano gli esercizi aventi superfici di vendita &gt; mq 2.500, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.</p>
<p><b>Gf 6</b> <b>Agricoltura</b></p>	<p><b>Attività del settore primario (agricoltura).</b></p> <p>Attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli.</p> <p>Sono comprese in tale Gruppo funzionale anche le attività di agriturismo e di vendita dei prodotti agricoli coerenti con le disposizioni delle leggi nazionali e regionali.</p>

#### **4.5 Mutamenti di destinazione d'uso**

I mutamenti di destinazione d'uso che non implicano la realizzazione di opere edilizie, se conformi alle previsioni urbanistiche comunali e alla vigente normativa igienico sanitaria, sono ammessi e restano unicamente assoggettati alle disposizioni di cui all'art. 52 della L.R. Lombardia n. 12/2005 e s.m.i.

Il Piano dei Servizi definisce in quali casi le modifiche di destinazione d'uso, ammissibili in base alle norme di ciascuna delle aree, richiedano la verifica della dotazione di superfici per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. Nell'ipotesi in cui, in base alla predetta verifica, la nuova destinazione d'uso (effettuata con o senza opere edilizie) risultasse carente - sulla base di quanto previsto dal Piano dei Servizi - di parcheggi pertinenziali e/o di attrezzature pubbliche di servizio, detti parcheggi e/o attrezzature dovranno in ogni caso essere assicurati come specificato da detto Piano.

### **Art. 5 Aree di pertinenza**

- 5.1** Si considerano "aree di pertinenza edificatoria" quelle sulla cui superficie sono stati calcolati o verranno calcolati gli indici di fabbricabilità territoriale o fondiaria previsti dai vecchi strumenti urbanistici generali ed attuativi e dal presente piano di governo del territorio e dai piani attuativi dello stesso, e che risultano asservite agli edifici e complessi realizzati o che verranno realizzati. Il rapporto di pertinenza tra un'area e uno o più edifici deve essere registrato e trascritto nei pubblici registri immobiliari.
- 5.2** E' area di pertinenza di un edificio realizzato in attuazione di un precedente strumento urbanistico generale quella che all'edificio stesso si deve considerare asservita in quanto calcolata ai fini della sua realizzazione in applicazione degli indici di edificabilità previsti da detto strumento generale e - quanto trattasi di area appartenente al proprietario dell'edificio stesso e da esso non acquisita dopo la formazione del titolo abilitativo - anche la più estesa area calcolata in applicazione degli indici più restrittivi eventualmente previsti dal presente Piano.
- 5.3** Il trasferimento dell'edificabilità di pertinenza di un'area su altra area limitrofa o vicina e ricadente nella zona avente la medesima destinazione e la stessa densità fondiaria è consentito a condizione che la conseguente concentrazione volumetrica avvenga senza comportare violazioni delle norme tipo-morfologiche della zona.
- 5.4** Un'area di pertinenza deve essere considerata satura, quando risultano assenti e realizzati edifici per una superficie lorda di pavimento od un volume pari a quelli massimi consentiti dal presente piano delle regole e dai piani o programmi attuativi relativi agli ambiti di trasformazione previsti dal documento di piano. In caso di frazionamenti successivi l'utilizzo delle aree risultanti è subordinato alla verifica del rispetto degli indici previsti dal Piano per tutte le aree derivate dal frazionamento. Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.
- 5.5** Tra gli elaborati richiesti per i piani o programmi attuativi dovrà figurare l'individuazione delle aree di pertinenza, sia territoriali sia fondiarie, degli edifici previsti dal progetto planivolumetrico, l'elenco dei relativi estratti mappa e dei dati catastali delle proprietà ed il calcolo degli indici accompagnato dalla eventuale distinzione delle aree sature da quelle non sature.
- 5.6** Ai fini della formazione dei titoli abilitativi urbanistico-edilizi relativi ad interventi di nuova edificazione è richiesta l'individuazione planivolumetrica delle aree di pertinenza fondiaria, anche in tal caso con l'elenco dei relativi estratti mappa e quant'altro indicato dal precedente comma.
- 5.7** Nel caso che le aree di pertinenza comprendano parti di proprietà diverse da quelle direttamente interessate dall'intervento di attuazione del piano, occorrerà che i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia dimostrino e documentino che i proprietari delle aree calcolate hanno a loro favore rinunciato all'edificabilità spettante alle aree stesse. Tale rinuncia a favore dovrà essere oggetto di un'apposita impegnativa da consegnare in Comune ai fini del rilascio del permesso di costruire e, negli altri casi, da consegnare in Comune insieme alla documentazione necessaria ai fini della formazione del diverso titolo abilitativo urbanistico-edilizio. Tale impegnativa avente ad oggetto la suddetta rinuncia a favore di chi costruisce dovrà risultare

registrata e trascritta nei registri immobiliari. Il Comune terrà una raccolta delle suddette impegnative volumetriche.

- 5.8** Ai fini dei vincoli volumetrici e della verifica del rispetto di tutti gli indici di edificazione prescritti dal presente piano si deve assumere come area di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici già esistenti l'area di proprietà alla data di adozione del presente strumento urbanistico.
- 5.9** Nel caso di frazionamenti successivi alla data di adozione di cui al precedente comma i lotti liberi o parzialmente liberi risultanti dagli stessi potranno essere oggetto di calcolo ai fini edificatori solo nella misura in cui non si debbano considerare asserviti, ai sensi del precedente comma ed in base ai nuovi indici di Piano, all'edificio od agli edifici esistenti sull'originaria unitaria proprietà.
- 5.10** Rimangono, in ogni caso, fermi tutti i vincoli di pertinenza volumetrica, anteriori all'adozione del presente strumento, derivanti da calcolo delle aree ai fini del rilascio dei permessi di costruire o della formazione di altri titoli abilitativi urbanistico-edilizi (dia, scia) oppure derivanti dalla stipulazione di convenzioni urbanistiche (anche non ancora trascritte nei registri immobiliari) cui abbia fatto seguito, in epoca anteriore all'adozione del presente piano od anche in epoca posteriore, la realizzazione degli edifici previsti dai titoli abilitativi stessi o dalle convenzioni suddette.
- 5.11** Le aree di cui sopra sub 5.8 e 5.10, potranno essere ulteriormente calcolate a fini edificatori solo per raggiungere l'edificabilità massima prevista dal presente piano o dai piani e programmi attuativi degli ambiti di trasformazione.

## **Art. 6 Parcheggi di pertinenza**

- 6.1** Indipendentemente dalla dotazione di spazi pubblici di parcheggio, negli interventi edilizi di nuova edificazione, negli ampliamenti e negli interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica comportanti la demolizione del fabbricato e la sua ricostruzione, si devono prevedere superfici per parcheggi privati di pertinenza nella misura minima di mq 1 per ogni mc 10 di costruzione, in ottemperanza alle disposizioni della legge 122/89, salvo quanto oltre specificato.  
Per la verifica della dotazione di spazi per parcheggi di pertinenza, il volume di riferimento, per qualsiasi destinazione d'uso, si ottiene come stabilito al precedente art. 3.6.
- 6.2** Le suddette quantità devono essere reperite:
- nell'ambito delle aree interessate dagli interventi da attuare tramite titolo abilitativo semplice, o anche esternamente al lotto di appartenenza;
  - negli interventi subordinati a pianificazione attuativa, all'interno della superficie di pertinenza degli edifici o, qualora non fosse possibile, nel sottosuolo delle aree di urbanizzazione asservite all'uso pubblico, purché non venga pregiudicato l'utilizzo pubblico in superficie.
- 6.3** Ferme restando le disposizioni di cui ai precedenti comma, per le destinazioni d'uso di seguito indicate si prescrive altresì la verifica che le superfici per parcheggi privati di pertinenza garantiscano le seguenti dotazioni:
- per la residenza (Gf1): almeno 1 posto macchina (stallo) per ciascun alloggio ovvero ogni 100 mq di SLP;
  - per SLP > 250 mq con destinazione ad attività terziarie del gruppo funzionale Gf 3, a pubblici esercizi, a locali di intrattenimento e svago del gruppo funzionale Gf 4, e ad attività commerciali del gruppo Gf 5 ad eccezione di Gf 5.1, realizzata tramite ampliamenti o modifiche d'uso di fabbricati esistenti: posti macchina (stalli) per una superficie pari al 40% della SLP.
- Si intende per "posto macchina" una superficie di almeno m 5 x 2,50 dedicata allo stazionamento del veicolo, al netto delle pareti divisorie e perimetrali e degli spazi di accesso e manovra. Per detti posti macchina dovrà essere documentata l'adeguatezza e la funzionalità degli spazi di accesso e di manovra.
- 6.4** Nel caso di ampliamenti e ristrutturazioni di fabbricati esistenti, le prescrizioni relative ai parcheggi pertinenziali vanno verificate con riferimento all'estensione della SLP aggiunta.

Non sono a tal fine considerati ampliamenti o interventi di nuova costruzione gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti accessibili unicamente dall'alloggio sottostante e non costituenti nuova unità immobiliare.

- 6.5** La realizzazione delle autorimesse private é consentita anche sul confine del lotto, in deroga alle distanze "Dc" e "Df", come disposto al precedente art. 3.8, purché la loro altezza "H" non superi i m 2.70.

## **Art. 7 Definizione degli interventi edilizi**

Gli interventi edilizi sono classificati e disciplinati dalla legislazione statale e regionale e dai regolamenti comunali vigenti.

Ai fini del conseguimento degli obiettivi particolari di tutela e riqualificazione degli insediamenti di interesse storico architettonico, la definizione degli interventi edilizi di ristrutturazione edilizia contenuta nella legislazione nazionale e regionale e nei relativi decreti o circolari applicative viene specificata nelle successive norme delle aree A.

## **Art. 8 Attuazione del Piano delle Regole**

### **8.1 Modalità di attuazione**

Il Piano delle Regole si attua:

- con titolo abilitativo semplice secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale;
- con permesso di costruire convenzionato;
- con Piani Attuativi.

### **8.2 Attuazione tramite permesso di costruire convenzionato**

La casistica, le procedure per il rilascio del permesso di costruire convenzionato e i contenuti fondamentali della convenzione sono disciplinati dalla legislazione vigente.

La sottoscrizione della convenzione è condizione per l'emanazione del permesso di costruire.

### **8.3 Attuazione tramite Piani Attuativi**

- 8.3.1 Negli elaborati del Piano delle Regole sono individuati i perimetri degli ambiti nei quali gli interventi sono subordinati all'approvazione di un Piano Attuativo d'iniziativa pubblica o privata. Sono inoltre soggetti a pianificazione attuativa gli interventi sugli immobili dei nuclei di antica formazione nei casi specificati dalle presenti norme

I Piani Attuativi, in base a motivazioni tecnicamente documentate al fine di assicurare un migliore assetto urbanistico nell'ambito dell'intervento, sulla scorta di rilevazioni cartografiche di maggiore dettaglio rispetto a quelle poste a base del Piano delle Regole, dell'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, delle risultanze catastali e delle confinanze, possono apportare marginali rettifiche ai perimetri degli ambiti stessi, purché dette rettifiche riguardino una superficie complessivamente non eccedente il 5% dell'estensione dell'Ambito.

- 8.3.2 La misura della SLP realizzabile è determinata dalla disciplina delle aree comprese nel perimetro dell'ambito ovvero del comparto assoggettato a Piano Attuativo.

È sempre assoggettata a pianificazione attuativa la realizzazione delle medie strutture di vendita di 3° livello (Gf 5.4 e delle grandi strutture (Gf 5.5) anche quando questa avvenga tramite il recupero di fabbricati destinati in precedenza ad altro uso.

- 8.3.3 I Piani e Programmi Attuativi sono soggetti a parere paesaggistico.

- 8.3.4 La documentazione da produrre a corredo dei Piani Attuativi è elencata in appendice alle presenti Norme (Appendice 1).

### **8.4 Attuazione tramite Programmi Integrati di Intervento**

Nel tessuto urbano consolidato possono essere promossi Programmi Integrati di Intervento finalizzati alla trasformazione di aree produttive o residenziali secondo quanto disposto all'art. 87 e seguenti della LR 12/2005. Detti piani saranno considerati come variante al presente Piano delle

Regole ove prevedano la realizzazione di una SLP eccedente quella esistente ovvero quella risultante dall'applicazione di un indice Ut massimo = 0,60 mq/mq, che sarà determinato in ragione delle caratteristiche del contesto e degli obiettivi di pubblica utilità.

Per le condizioni per il conseguimento degli obiettivi pubblici e per la determinazione della capacità edificatoria si fa riferimento alle Norme per l'attuazione del Documento di Piano (art. 10 – Criteri di negoziazione).

## **Art. 9 Perequazione e compensazione**

I criteri per l'applicazione delle disposizioni in materia di perequazione e compensazione relative agli Ambiti del Documento di Piano, alle aree del Piano dei Servizi assoggettate a vincolo ablativo e alle aree C del Piano delle Regole sono contenute nell'elaborato DP.06 ( Documento di Piano, Norme per l'Attuazione).

Le disposizioni relative alle aree C sono contenute nell'art. 15.

## **Art. 10 Tutela dell'ambiente**

**10.1** Nei processi di attuazione del Piano delle Regole trovano applicazione le vigenti disposizioni di legge in materia di tutela dell'ambiente e del territorio.

Al fine di garantire la tutela ambientale del territorio, fatto salvo quanto già espressamente previsto dalla legislazione vigente e dal Regolamento Locale di Igiene, devono essere sottoposte ad Indagine Ambientale Preliminare (IAP) per la verifica dello stato di qualità del suolo e sottosuolo:

- a) le aree e gli immobili dove storicamente siano state svolte attività industriali in genere (attività industriali dismesse) o inerenti il deposito, il commercio e l'utilizzo di sostanze pericolose (incluse, ad esempio, le industrie insalubri, di cui all'articolo 216 del testo unico delle leggi sanitarie e s.m.i., e i distributori di carburanti), da convertire a destinazioni d'uso diverse o da riqualificare, mantenendo la funzione produttiva;
- b) le aree e gli immobili con destinazioni produttive, industriali o artigianali da convertire a usi di tipo residenziale, verde pubblico o assimilabili (asili nido, scuole, etc.);
- c) le aree oggetto di piani urbanistici attuativi e strumenti di programmazione negoziata, le aree assoggettate a permesso di costruire convenzionato ove siano previste cessioni di aree al Comune, nonché tutte le aree oggetto di cessione a pertinenza indiretta, anche se non ricorrono le condizioni di cui alle lettere a) e b);
- d) le aree già sottoposte a procedimenti di caratterizzazione o bonifica, ove la nuova destinazione prevista preveda requisiti di qualità più stringenti di quelli accertati;
- e) le aree a seguito di dismissione/rimozione dei serbatoi interrati;
- f) le discariche incontrollate di rifiuti speciali e/o tossico-nocivi e/o rifiuti solidi urbani e assimilabili;
- g) le aree su cui si abbia fondata ragione di ritenere che vi sia un'alterazione della qualità del suolo in seguito a sversamenti o spandimenti incidentali o volontari, ricadute da emissioni in atmosfera o a seguito dell'attività mineraria condotta sull'area.

**10.2** L'Indagine Ambientale Preliminare deve essere realizzata a cura e spese del responsabile della contaminazione o del soggetto interessato, muniti dell'assenso del proprietario (se non coincidente), o dal proprietario, restando impregiudicata per quest'ultimo ogni azione di rivalsa nei confronti del soggetto responsabile della contaminazione.

L'indagine preliminare sulla qualità del suolo e del sottosuolo deve 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 DLgs 152/06. Il piano di indagine preliminare dovrà essere sottoposto al parere dell'ARPA.

L'indagine non è necessaria qualora il proponente possa esibire per l'area in oggetto, per obiettivi coerenti con l'intervento da realizzare, il certificato di avvenuta bonifica o, in alternativa, il provvedimento di conclusione positiva del procedimento di bonifica o l'esito di una precedente indagine, allegando inoltre dichiarazione sostitutiva di atto notorio relativa alla non compromissione dello stato di qualità delle matrici ambientali nel tempo intercorso dall'emissione degli atti elencati.

Il soggetto precedente dovrà presentare il Piano di Indagine preliminare al Comune.

Il Comune, una volta acquisita la valutazione tecnica di ARPA sul piano di indagine presentato, ne darà comunicazione al soggetto precedente.

Qualora i risultati dell'indagine suddetta evidenzino potenziali contaminazioni a carico delle matrici ambientali, così come definite dalla normativa vigente, deve essere dato avvio al procedimento di

bonifica nel rispetto delle modalità previste dalla legge. L'avvio del procedimento di bonifica implica la sospensione dei termini del procedimento per il rilascio del titolo edilizio o per l'approvazione del piano e dell'intervento, sino al provvedimento di autorizzazione dell'intervento di bonifica, ma non interrompe l'esame edilizio del progetto. L'avvio dei lavori edilizi è comunque condizionato alla conclusione del procedimento di bonifica e al rilascio delle eventuali relative certificazioni, salvo che per le demolizioni e per le altre opere strettamente propedeutiche agli interventi di bonifica per le quali il responsabile del procedimento di bonifica abbia espresso specifico nulla osta.

I risultati dell'indagine suddetta o il certificato di avvenuta bonifica devono essere allegati a tutte le richieste di titoli edilizi o comunicazioni di effetto analogo, anche in caso di modifica della destinazione d'uso senza opere.

- 10.3** In caso di presenza di serbatoi interrati dismessi o da dismettere di qualsiasi tipologia, gli stessi devono essere asportati in via preliminare alla suddetta indagine, salvo i casi di comprovata impossibilità tecnica di rimozione.

Per la dismissione e rimozione o messa in sicurezza dei serbatoi interrati si fa riferimento alle Linee Guida di ARPA Lombardia e alla specifica normativa di settore.

Fatto salvo quanto previsto dal RLI ed in particolare fatta salva la possibilità per il Sindaco, su parere dell'Ente responsabile, di impartire disposizioni di adeguamento in relazione a particolari situazioni di rischio connesse con lo stato di conservazione del manufatto, le prove di tenuta e la natura delle sostanze contenute, nei casi in cui l'area su cui insiste il serbatoio debba essere restituita alla sua originale destinazione urbanistica è fatto obbligo della dismissione con rimozione, salvo i casi di comprovata impossibilità tecnica di rimozione.

Per la dismissione con rimozione si fa riferimento alle Linee Guida di ARPA Lombardia e alla specifica normativa di settore.

- 10.4** Alla notifica della dismissione di un serbatoio deve essere allegata, oltre alla documentazione relativa alle operazioni di pulizia interna del serbatoio, anche una relazione tecnica descrittiva e dimostrativa degli accertamenti condotti al fine di escludere condizioni di rischio e/o in caso di sospetta contaminazione, un'adeguata proposta di indagini ambientali. Quest'ultima, in particolare, dovrà essere condotta in modo da evidenziare il rispetto dei limiti richiesti dalla vigente legislazione, in particolare dal D.lgs. 152/06 e s.m.i., relativamente alle sostanze stoccate nel serbatoio, restando inteso che, qualora tali indagini dovessero accertare la presenza di contaminazione delle matrici in posto, si dovrà procedere alla bonifica del sito, secondo quanto previsto alla parte IV del titolo V dello stesso decreto.

Per la dismissione si fa riferimento alle Linee Guida di ARPA Lombardia e alla specifica normativa di settore.

- 10.5** In generale tutti gli interventi di trasformazione assoggettati a pianificazione attuativa, compresi gli strumenti di programmazione negoziata, dovranno uniformarsi agli indirizzi e alle prescrizioni della parte del Rapporto Ambientale concernente i criteri ambientali di attuazione delle previsioni di piano e le eventuali misure di mitigazione, salve le più specifiche prescrizioni contenute nella disciplina nazionale e regionale e nei regolamenti comunali.

## **Titolo II – Disciplina delle aree**

### **Art. 11 Suddivisione del tessuto urbano consolidato in aree omogenee**

**11.1** Il Piano delle Regole ripartisce il tessuto urbano consolidato nelle seguenti classi aventi caratteristiche omogenee per morfologia, densità edilizie, vocazioni funzionali:

Aree A - Aree residenziali di recupero del centro storico

Aree B - Aree del tessuto urbano consolidato a prevalente vocazione residenziale

Aree C - Aree di completamento del tessuto consolidato

Aree D - Aree del tessuto consolidato delle attività produttive

Il Piano delle Regole individua inoltre:

- gli ambiti riservati all'attività agricola;
- le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

**11.2** Per ognuna delle classi sopra elencate le presenti norme definiscono destinazioni d'uso, indici e parametri regolatori dell'edificabilità.

### **Art. 12 Disposizioni generali per le aree del tessuto urbano consolidato**

#### **12.1 Salvaguardia della SLP esistente**

Il Piano delle Regole consente la conservazione della SLP esistente nei casi in cui le presenti norme ammettono la sostituzione degli edifici esistenti con nuovi edifici tramite interventi di demolizione e ricostruzione, comunque classificabili, ad eccezione degli edifici ricadenti in aree divenute inedificabili per effetto di vincoli imposti dal presente PGT o sopravvenuti in applicazione di disposizioni di legge nazionale o regionale, fermo restando quanto disposto al successivo art. 27.

La SLP esistente prima degli interventi di demolizione dovrà essere quantificata e asseverata secondo i criteri di calcolo delle presenti norme.

La conservazione della SLP esistente non è consentita nei casi di interventi negli ambiti delle aree D3 di cui all'art. 16.4 delle presenti norme che prevedano la modifica della destinazione d'uso da quella di produzione di beni o servizi a quella residenziale accompagnata dalla modifica della tipologia edilizia tramite demolizione e nuova costruzione.

Per gli interventi di sostituzione di edifici esistenti:

- ove detti edifici comprendano sottotetti recuperabili a fini abitativi, potrà essere realizzata direttamente una superficie abitabile in sottotetto nella quantità che era consentita negli edifici esistenti prima della demolizione;
- ove la ricostruzione rispetti la sagoma e il sedime dell'edificio preesistente è ammesso, oltre al mantenimento delle SLP, anche la conferma dei rapporti di copertura, delle altezze e delle distanze esistenti prima della demolizione, anche se non conformi agli indici e parametri dettati per ciascuna delle aree omogenee.

#### **12.2 Disciplina del recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti**

Nei casi di recupero dei sottotetti a fini abitativi

- deve essere prevista la dotazione di parcheggi pertinenziali secondo quanto stabilito all'art. 6 delle presenti Norme;
- devono, in caso di modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde necessarie per assicurare i parametri di altezza media prescritti dalla normativa vigente in materia, essere rispettati i limiti di altezza degli edifici come stabiliti dalle presenti Norme. Nell'ipotesi di edifici a cortina, come individuati nelle tavole di piano, la quota di gronda di un singolo edificio o più edifici oggetto di intervento contestuale potrà essere innalzata solo se già superiore a quella degli edifici adiacenti o, nel caso risultasse inferiore, solo fino a raggiungerne l'altezza.

Ulteriori specificazioni della presente disciplina sono dettate negli artt. 13 per le aree A e 14 per le aree B1.

#### **12.3 Verde privato**

Fatte salve le più specifiche disposizioni contenute nei regolamenti comunali in materia, ogni richiesta di titolo abilitativo per interventi che comportino trasformazione di aree inedificate, o di

ampliamento o demolizione e ricostruzione totale o parziale di edifici esistenti tipologicamente connotati dalla presenza di un giardino, deve essere corredata dal rilievo delle eventuali alberature esistenti nonché dal progetto dettagliato della nuova sistemazione, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle zone a giardino o a orto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.

Fatte salve le coltivazioni arboree produttive, il taglio di alberi non previsto nell'ambito dei progetti di cui sopra è severamente vietato, se non per comprovate necessità e in base ad autorizzazione, che sarà emanata previa acquisizione di pareri qualificati da parte di enti o professionisti esperti in materia, e di ogni altra autorità competente.

Ogni albero di alto fusto abbattuto deve essere sostituito, a meno che le caratteristiche del progetto o considerazioni tecniche agronomiche non comprovino esplicitamente la necessità di differenti soluzioni.

#### **12.4 Servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico**

Nella verifica della SLP ammessa per le diverse aree in cui è ripartito il tessuto urbano consolidato non si terrà conto della SLP destinata a servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico, regolata da apposita convenzione o regolamento d'uso come prescritto dal Piano dei Servizi, entro il limite del 30% della SLP massima ammessa, mentre si terrà conto della parte eventualmente eccedente detto limite.

#### **12.5 Edificazioni a confine**

Salve le vigenti disposizioni di legge, l'edificazione a confine è consentita, previo accordo registrato e trascritto nei pubblici registri immobiliari, nei seguenti casi:

- a) quando il PGT indica l'obiettivo di preservare o realizzare la continuità della cortina edilizia stradale;
- b) negli interventi di demolizione e ricostruzione, comunque classificati, che prevedano la riedificazione di un fabbricato preesistente collocato sul confine;
- c) nel caso della realizzazione di box o locali accessori, purché la loro altezza non superi i m 2,70 misurata all'estradosso della copertura con riferimento alla quota della strada che da accesso al lotto, e purché non prospettanti sugli spazi pubblici;
- d) quando il lotto adiacente presenta un fabbricato edificato sul confine (costruzione in aderenza).

#### **12.6 Derogabilità del rapporto di copertura**

Il rapporto massimo di copertura definito nelle norme di ciascuna delle aree omogenee potrà essere superato, *una tantum*, esclusivamente al fine di dotare dei parcheggi privati (autorimesse, box, posti auto coperti) nelle quantità prescritte dalle presenti norme, gli edifici esistenti che ne risultino sprovvisti e i loro eventuali ampliamenti e sopralzi.

#### **12.7 Zone di confine tra aree residenziali e produttive**

Negli interventi riguardanti zone di confine tra aree residenziali e produttive dovrà essere garantita una adeguata fascia di interposizione fra i relativi fabbricati adottando i provvedimenti necessari a proteggere le residenze dalle eventuali emissioni di fumi, rumori e polveri (dossi, pareti verdi, vegetazione, ecc.). L'adeguatezza di detti provvedimenti sarà asseverata dal progettista in sede di presentazione della documentazione del Piano Attuativo o per l'ottenimento del titolo abilitativo.

**12.8** Per gli edifici esistenti che hanno destinazione d'uso espressamente escluse dalla normativa di zona sono ammessi:

- gli interventi che eliminino, in tutto o in parte, detto contrasto;
- gli interventi senza modifica della destinazione d'uso entro i limiti della manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nelle aree E, agricole e boschive, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso per attività diverse dall'agricoltura sono disciplinati dall'art. 17.4 delle presenti norme.

### **Art. 13 Nuclei di antica formazione e aree A residenziali di recupero del centro storico**

#### **13.1 Definizioni e obiettivi**

Le tavole di azionamento individuano il perimetro dei nuclei di antica formazione del capoluogo e delle frazioni, desunti dalla cartografia IGM prima levata (1883).

All'interno di detto perimetro sono comprese aree così classificate:

- Aree A: comprendono, oltre a edifici di particolare pregio ed edifici individuati come meritevoli di conservazione, anche edifici degradati che possono costituire, individualmente o nel contesto in cui sono situati, testimonianza di paesaggio urbano storicamente significativo;
- Aree B: comprendono tessuti urbani di recente costituzione che hanno sostituito i precedenti edifici;
- Aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico e a pubblica viabilità.

All'interno del perimetro delimitante i nuclei di antica formazione, oltre alle norme di seguito specificate per ognuna delle Aree che vi sono comprese e a quelle contenute nei Regolamenti comunali, si applica la seguente disciplina:

- la documentazione a corredo del progetto richiesta dal Regolamento Edilizio Comunale deve essere integrata con elaborati e documenti volti ad illustrare lo stato dell'edificio e la coerenza dell'intervento progettato con il contesto e con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio stesso;
- particolare cura dovrà essere prestata, oltre che ai caratteri dell'ambiente e dell'architettura, anche ai valori riconoscibili nella permanenza dei tracciati stradali e alla conservazione delle aree inedificate connotate da giardini storici o importanti per la percezione visiva dei beni vincolati.

### 13.2 Aree A: residenziali di recupero del centro storico

Le aree A sono assimilabili all'omonima zona di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, e sono anche in parte localizzate all'esterno e a ridosso del perimetro dei nuclei di antica formazione.

Ai sensi dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457, le aree A sono classificate come zona di recupero del patrimonio edilizio esistente. Sono fatti salvi i perimetri di aree assoggettate a Piano di Recupero (P.R.) prescritti in base a delibere già approvate dal Consiglio Comunale. Qualora emerga l'esigenza di individuare nuovi perimetri di aree da assoggettare a P.R. o di correggere i perimetri già individuati, il Comune vi provvederà con specifica delibera di C.C.

Nell'ambito delle aree A gli interventi devono tendere ~~prioritariamente~~ alla conservazione degli edifici esistenti ed espressamente individuati come meritevoli di conservazione negli azionamenti, al ripristino e alla valorizzazione delle loro qualità architettoniche (caratteri stilistici, materiali, colori) o tipologiche. Gli interventi di sostituzione, quando consentiti, dovranno essere adeguatamente motivati.

### 13.3 Destinazioni d'uso

- La destinazione d'uso principale è la residenza (Gruppo funzionale Gf 1). Sono con essa compatibili le attività terziarie (Gf 3), e le attività di pubblico esercizio del Gf 4.1 (PE1 con SLP  $\leq$  mq 250)
- Sono escluse le funzioni attinenti la produzione di beni di tipo industriale o artigianale (Gruppo funzionale Gf 2) ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf 2.4) e delle attività di commercio all'ingrosso di piccola dimensione (Gf 2.5, SLP  $\leq$  250 mq), che sono ammesse;
- Sono altresì esclusi le attività di pubblico esercizio del Gf 4.2 (PE1 con SLP  $>$  mq 250) e i locali di intrattenimento e svago (Gf 4.3 e Gf 4.4).
- Le attività commerciali, i pubblici esercizi, i locali di intrattenimento e svago sono soggetti alle disposizioni del titolo III delle presenti norme.
- Il rilascio del titolo abilitativo per la formazione di nuove unità immobiliari con destinazione a grandi attività terziarie di SLP  $>$  mq 500 (Gf 3.3), attività ricettive (Gf 3.4), impianti sportivi privati (Gf 3.5) e attrezzature ludico-ricreative di SLP  $>$  mq 250 (Gf 3.6 let. b), comunque ottenute tramite interventi di cambiamento della destinazione d'uso, ampliamento o accorpamento di unità immobiliari esistenti, è subordinato alla verifica della dotazione di parcheggi privati pertinenziali, nella quantità minima prevista dalle presenti norme, ed è obbligatoria la dotazione di parcheggi pubblici nella misura del 50% della SLP. Per dette dotazioni è ammessa la monetizzazione finalizzata al miglioramento della dotazione complessiva di aree per il parcheggio pubblico.

### 13.4 Categorie di intervento

Ferma restando la possibilità di realizzare interventi di manutenzione straordinaria per tutti gli edifici, la facoltà di realizzare più consistenti interventi edilizi è indicata per ciascun edificio nell'elaborato RP 02 "Disciplina di intervento nelle aree A ~~dei nuclei di antica formazione~~". Il prospetto che segue riporta gli indirizzi e le categorie di intervento da adottare per ciascuna classe individuata in detto elaborato, distinguendo per la categoria della ristrutturazione edilizia tra le seguenti due casistiche:

Ristrutturazione edilizia conservativa

Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia rivolti alla riabilitazione dell'edificio esistente. Ricadono in questa categoria gli interventi di ristrutturazione che non modificano l'impianto tipologico e non comportano la modifica sostanziale delle facciate prospettanti sullo spazio pubblico identificate nelle tavole di piano (RP03) come "cortine edilizie", coerentemente con quanto disposto all'art. 13.8.

Gli interventi di ristrutturazione conservativa possono consistere anche nella demolizione e fedele ricostruzione del fabbricato esistente e possono comportare incrementi della SLP, purché compatibili con la normativa dell'area.

Ristrutturazione edilizia sostitutiva

Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia volti al rinnovo dell'edificio, fino alla sua parziale o totale demolizione e ricostruzione non fedele alla sagoma preesistente. Ai sensi del D Lgs n. 380/2001, art 3, detti interventi sono assimilati alla nuova costruzione.

Class	Descrizione	Indirizzi	Interventi ammessi
<b>A</b>	Edifici emergenti di valore storico, culturale, artistico	Conservazione integrale	Restauro e risanamento conservativo
<b>B</b>	Tessuto edilizio storico di valore testimoniale	Conservazione dell'involucro esterno	Ristrutturazione conservativa
<b>C</b>	Tessuto edilizio di possibile sostituzione condizionata	Conservazione degli allineamenti e dell'altezza massima dell'edificio oggetto d'intervento esistenti su spazi pubblici (*)	Ristrutturazione sostitutiva (demolizione e nuova costruzione)
<b>D</b>	Altri edifici	Ricostruzione senza vincolo di sagoma	Ristrutturazione sostitutiva (demolizione e nuova ricostruzione)
<b>E</b>	Rustici di origine agricola	Modifica della destinazione d'uso per residenza e altre destinazioni non escluse (art. 13.3)	Ristrutturazione sostitutiva o demolizione e ricostruzione
<b>F</b>	Fabbricati accessori	Mantenimento delle superfici coperte senza recupero di SLP	Demolizione e ricostruzione.

(\*) L'altezza massima esistente si determina come numero di piani fuori terra.

Nei casi degli edifici emergenti di valore storico, culturale, artistico e dei complessi del tessuto edilizio storico di valore testimoniale (classi A e B), la realizzazione degli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria per gli edifici in classe A o la manutenzione straordinaria per gli edifici in classe B è subordinata alle seguenti condizioni:

- in sede di richiesta del titolo abilitativo deve essere prodotta una documentazione storico critica corredata dal rilievo dello stato di fatto con particolare cura nella rappresentazione dei fronti prospettanti sugli spazi pubblici, illustrante i caratteri dei fabbricati o delle aree inedificate sulle quali verrà effettuato l'intervento;
- i complessi edilizi individuati e le relative pertinenze sono collocati nella classe 5 di sensibilità paesistica del sito ai fini della valutazione paesistica dei progetti, la quale si esprimerà sull'adeguatezza della documentazione storico critica e delle scelte progettuali.

### 13.5 Capacità edificatoria

La capacità edificatoria assegnata alle aree dei nuclei di antica formazione è pari all'esistente, con le specificazioni di seguito indicate.

La verifica della SLP esistente, da assumere come riferimento per la realizzazione degli interventi, deve avvenire in base alle disposizioni contenute all'art. 3.3 delle presenti norme.

**13.5.1** Interventi di restauro e risanamento conservativo (Classe A), ristrutturazione conservativa (Classe B) e di ristrutturazione sostitutiva (Classe C)

La capacità edificatoria è pari all'esistente, salva la facoltà di ricavare una maggiore SLP senza che venga modificato l'involucro esterno del fabbricato oggetto dell'intervento.

**13.5.2** Interventi di nuova edificazione, ivi compresi gli interventi di soprizzo o ampliamento o di demolizione e ricostruzione con sedime e sagoma diversi (Classe D)

La capacità edificatoria può essere pari alla SLP esistente, oppure determinata dall'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria

$U_f = 0,40$  mq/mq

Altri parametri:

$R_c = 50\%$

$H = m 13,50$ , salvo il rispetto dell'altezza di cortina di cui al successivo punto 13.6 del presente articolo

$D_c = H/2 - \text{minimo } m 5$

$D_f = H - \text{minimo } m 10$

$D_s = m 5$

salvo che per le edificazioni a cortina

**13.5.3** Per gli edifici esistenti è sempre consentito aumentare l'altezza H esistente quando sia necessario per l'adeguamento delle altezze nette interne alle misure minime prescritte dal Regolamento Locale di Igiene.

**13.5.4** I fabbricati accessori individuati nella Tav. RP 02 possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, con conservazione della relativa superficie coperta: la relativa superficie non potrà essere considerata nel calcolo della SLP esistente ai fini della determinazione della capacità edificatoria.

**13.5.5** Per i soli fabbricati rustici di origine agricola, esistenti prima dell'entrata in vigore del presente Piano delle Regole, è consentito il recupero a residenza, secondo i criteri definiti al precedente art. 3.3.4, tramite interventi di ristrutturazione edilizia senza vincolo di sagoma.

## **13.6** **Prescrizioni tipologiche**

Nella tav. RP.02 sono determinati:

- gli allineamenti obbligatori dei fronti degli edifici lungo le cortine stradali;
- gli allineamenti da conservare finalizzati alla conservazione della tipologia a corte all'interno delle superfici fondiariae. In particolare gli interventi di trasformazione dovranno tendere a conservare o ripristinare l'unitarietà della corte evitando che ne venga modificata la geometria generale e che venga compromessa la coerenza fra l'architettura dei fronti interni e l'impianto e in generale i caratteri ambientali della corte. A tal fine la superficie delle corti unitarie dovrà essere mantenuta libera da edificazioni, corpi accessori o recinzioni, a eccezione dei casi in cui siano già presenti edifici abitabili. Quando i fronti interni delle corti tutelate riguardano corpi edilizi semplici, gli interventi di ristrutturazione edilizia potranno comportare la riduzione della corte stessa nella misura strettamente necessaria per realizzare un edificio con corpo doppio.

## **13.7** **Modalità di intervento**

Gli interventi descritti al paragrafo 13.4 si attuano di norma tramite titolo abilitativo semplice.

Gli interventi che comportano la realizzazione di una SLP maggiore dell'esistente sono autorizzati tramite permesso di costruire convenzionato, di cui al precedente art. 8.2. Detti interventi comportano sempre la cessione di aree per servizi e spazi pubblici nella misura stabilita dal Piano dei Servizi corrispondentemente alla maggiore SLP realizzata.

È facoltà dei privati di proporre l'adozione di Piani di Recupero finalizzati alla realizzazione di interventi di ristrutturazione urbanistica.

I Piani di Recupero dovranno essere estesi almeno a un intero edificio, come tale individuato per tipologia e architettura, e potranno prevedere una disciplina di intervento diversa da quella assegnata agli immobili in base al prospetto riportato nel precedente paragrafo 13.4. In tal caso detti piani sono soggetti a specifica e approfondita valutazione da parte della commissione del paesaggio.

In sede di Piano di Recupero si potrà applicare un indice premiale pari al 10% della SLP esistente ovvero di quella determinata dall'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria di cui al precedente 13.5.2.

In considerazione del particolare valore funzionale, storico e identitario dell'area centrale, in alternativa ai Piani di Recupero possono essere proposti Programmi Integrati di Intervento.

I Piani di Recupero relativi a interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno prevedere la cessione al Comune delle aree per servizi e spazi pubblici nella misura stabilita dal Piano dei Servizi ridotta del 50%. Detta agevolazione non si applica per le SLP a destinazione commerciale con SV > 400 mq (Gf 5.3, Gf 5.4 e Gf 5.5).

### 13.8 Indirizzi per l'osservanza delle caratteristiche fisico-morfologiche nelle aree A

Ferme restando le norme contenute nei vigenti regolamenti comunali e gli indirizzi contenuti nei documenti di cui all'art. 1.4, gli interventi devono tendere alla conservazione della tipomorfologia degli edifici esistenti e alla coerenza con i seguenti indirizzi.

#### 13.8.1 Altezza delle costruzioni e cortine edilizie su spazio pubblico

Per gli interventi su edifici compresi nelle aree A e non costituenti le cortine edilizie su spazio pubblico identificate nella Tav. RP 02 è prescritta l'altezza massima H = m 13,50, ovvero m 14,50 in caso di recupero dei sottotetti a fini abitativi.

Per i fabbricati classificati nei gruppi A e B di cui al precedente paragrafo 13.4, gli interventi di restauro o di risanamento conservativo o di ristrutturazione conservativa dovranno prevedere la conservazione delle facciate delle cortine, anche in caso di demolizione e fedele ricostruzione.

Per i fabbricati classificati nei gruppi C, D ed E di cui al precedente paragrafo 13.4, per gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione sostitutiva su edifici costituenti le cortine stradali è fatto obbligo di mantenere, ripristinare o completare i fronti esistenti allineando i fabbricati sulla cortina e realizzando ove possibile l'edificazione in aderenza agli eventuali frontespizi ciechi. In tali casi non si applicano i parametri di distanza minima di cui all'art. 3.8. Ferma restando l'altezza massima H = m 13,50, l'altezza dei fabbricati esistenti potrà essere elevata fino a coordinarsi con quelle degli edifici adiacenti secondo lo schema esemplificativo seguente.



#### 13.8.2 Coperture

Le coperture degli edifici devono essere realizzate con tetto a falde di unica pendenza dalla gronda al colmo e manto di impermeabilizzazione in tegole rosse a canale (coppi e simili) o marsigliesi. Il raccordo tra le pareti esterne e la copertura deve essere realizzato a falda sporgente anche con sottostante cornicione.

#### 13.8.3 Facciate

I progetti relativi a edifici per i quali nei tipi grafici sia identificato vincolo di cortina dovranno prevedere la conservazione degli elementi morfologici e stilistici presenti nello stato di fatto: allineamenti e sporti di gronda, cornicioni, marcapiani, lesene, cornici, balaustre e ogni altro elemento decorativo di valore storico o ambientale.

Salvo più precise prescrizioni connesse alle specifiche caratteristiche del contesto urbano, le facciate degli edifici compresi nelle aree A saranno finite con intonaco. E' vietato l'impiego di intonaci plastici, cemento a vista e rivestimenti in pietra o in materiale ceramico o simile. La zoccolatura a piano terra potrà essere realizzata in pietra fino all'altezza di m 1,20 dal terreno.

Gli interventi che comportano modifica dei colori di facciata devono essere corredati da documentazione appropriata dei colori degli edifici limitrofi e fronteggianti, e da campionatura appropriata dei colori previsti dal progetto.

Le finestre e le vetrine devono avere forma rettangolare con il lato più lungo in verticale; l'oscuramento dall'esterno deve essere realizzato con persiane. Sono espressamente vietati i serramenti, i portoni e le vetrine in metallo naturale (o trattato con effetto apparente di metallo naturale); le vetrine dovranno essere progettate prevedendo gli spazi porta-insegna.

Nel caso di adeguamento delle aperture ai rapporti aeroilluminanti prescritti dal Regolamento d'Igiene, l'intervento deve tendere a conservare o ricostituire l'ordinata partitura dei vuoti in fasce orizzontali e verticali di altezza e larghezza rispettivamente costanti, secondo i criteri compositivi prevalenti nella zona.

Sono vietati nuovi balconi in aggetto sullo spazio pubblico. I parapetti dei ballatoi saranno di norma realizzati in aste o bacchette metalliche verticali, e comunque in modo omogeneo per l'intero edificio.

#### 13.8.4 Cortili

I cortili esistenti non potranno essere suddivisi in base alle proprietà catastali con recinzioni di qualsiasi tipo; sono ammesse articolazioni con siepi basse o soluzioni che consentano comunque la percezione unitaria dello spazio aperto. E' vietata la pavimentazione in asfalto.

13.8.5 I progetti che motivatamente si discostano dagli indirizzi sopra elencati sono soggetti a specifica e approfondita valutazione da parte della commissione del paesaggio.

### **Art. 14 Aree B - Tessuto urbano consolidato a prevalente vocazione residenziale**

#### **14.1 Definizione**

Sono le aree del tessuto edificato organizzate in isolati urbani a prevalente destinazione residenziale con presenza marginale di attività lavorative diverse. Ricadono in queste aree anche i comparti di pianificazione attuativa in corso di esecuzione al momento dell'adozione del presente Piano delle Regole.

In base ai differenti caratteri della morfologia urbana ed alle diverse presenze funzionali, le aree B sono ripartite nelle seguenti sottoclassi:

Aree B1 - Città compatta: isolati sorti a ridosso del centro storico, media densità fondiaria, prevalentemente in *serie chiusa* con significativi tratti a cortina continua lungo il fronte stradale, in parte già caratterizzati da palazzine residenziali isolate nel lotto, di altezza generalmente non superiore a 3 piani fuori terra;

Aree B2 - Città moderna: isolati generalmente realizzati in attuazione del Programma di Fabbricazione del 1961 e dei successivi piani comunali, media densità fondiaria, caratterizzata da edifici in serie aperta, di altezza prevalente 4-5 piani fuori terra, con rari episodi a cortina e sporadica presenza di edifici di tipologia specifica produttiva o di media struttura commerciale;

Aree B3 - Ville isolate e villette a schiera: bassa densità fondiaria, edifici in serie aperta, tipologie di altezza generalmente non superiore a 2 piani fuori terra con presenza qualificante del giardino.

#### **14.2 Destinazioni d'uso**

- La destinazione d'uso principale è la residenza (Gruppo funzionale Gf 1). Sono con essa compatibili le attività terziarie (Gf 3) e le attività di pubblico esercizio (Gf 4.1 e 4.2);
- Sono escluse le funzioni attinenti la produzione di beni di tipo industriale o artigianale (Gruppo funzionale Gf 2) ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf 2.4) e delle attività di commercio all'ingrosso (Gruppi funzionali Gf 2.5 e Gf 2.6) che sono compatibili;
- Le attività commerciali, i pubblici esercizi e i locali di intrattenimento e svago sono soggetti alle disposizioni del titolo III delle presenti norme.
- Il rilascio del titolo abilitativo per la formazione di nuove unità immobiliari con destinazione a grandi attività terziarie di SLP > mq 500 (Gf 3.3), attività ricettive (Gf 3.4), impianti sportivi privati (Gf 3.5) e attrezzature ludico-ricreative di SLP > mq 250 (Gf 3.6 let. b), comunque ottenute tramite interventi di cambiamento della destinazione d'uso, ampliamento o accorpamento di unità immobiliari esistenti, è subordinato alla verifica della dotazione di parcheggi privati pertinenziali, nella quantità minima prevista dalle presenti norme, ed è obbligatoria la dotazione di parcheggi pubblici nella misura del 50% della SLP: per dette dotazioni è ammessa la monetizzazione finalizzata al miglioramento della dotazione complessiva di aree per il parcheggio pubblico.

#### **14.3. Modalità di attuazione**

- Titolo abilitativo semplice
- Piano Attuativo per gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

**14.4 Indici e parametri**

Salva la facoltà della conservazione delle SLP esistenti disposta all'art. 12.1, l'edificazione dei lotti liberi e la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

Indici e parametri	Aree		
	B1	B2	B3
Uf (mq/mq)	0,65	0,65	0,35
Rc (%)	60	50	33
H (m)	13,50	19,50	9,50
Dc (m)	H/2 - minimo m 5	H/2 - minimo m 5	H/2 - minimo m 5
Df (m)	minimo m 10,000	minimo m 10,000	minimo m 10,000
Ds (m)	m 5,00 con l'eccezione delle edificazioni a cortina di cui al successivo art. 14.5.2		

**14.5 Prescrizioni morfologiche**

14.5.1 Nella tavola di Piano (RP 02) sono indicate le cortine edilizie da mantenere, ripristinare o completare allineando i fabbricati sulla cortina e realizzando l'edificazione in aderenza agli eventuali frontespizi ciechi. In tali casi non si applicano i parametri di distanza minima, dettati al precedente 14.4.

Per tutti i casi di nuova edificazione o riedificazione nella cortina stradale, per l'altezza dei fabbricati si applicano le disposizioni dettate al precedente art. 13.8.

14.5.2 Fatti salvi i diritti di terzi, l'estensione della cortina edilizia stradale esistente tramite l'ampliamento di edifici esistenti o l'aggiunta di nuovi edifici posti in continuità con questa è ammessa anche quando non specificamente individuata nella tavola di piano.

**Art. 15 Aree C – Aree di completamento del tessuto consolidato****15.1 Definizione**

Le aree C comprendono superfici contenute nel perimetro del tessuto urbano consolidato, prevalentemente libere da costruzioni, la cui edificazione richiede una particolare attenzione in ragione della loro estensione o del contesto in cui si collocano, nel centro principale ovvero nelle frazioni di Ponte Nuovo e Ponte Vecchio.

**15.2 Destinazioni d'uso**

Per le destinazioni d'uso si applicano le disposizioni contenute al precedente art. 14.2 per le aree B.

**15.3 Indici e parametri**

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

Ut proprio (mq/mq)	0,25
Ut aggiuntivo (mq/mq)	0,05
Ut minimo (mq/mq)	0,30
Ut massimo (mq/mq)	0,35
Rc (%)	50
H (m)	13,50
Dc (m)	H/2 - minimo m 5
Df (m)	minimo m 10,000
Ds (m)	m 5,00

L'allineamento degli edifici sul ciglio stradale o con gli edifici dei lotti confinanti è ammesso quando finalizzato a mantenere o consolidare gli allineamenti esistenti.

## 15.4 Modalità di intervento

L'attuazione degli interventi è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo obbligatoriamente esteso all'intera area perimetrata. Per le aree con superficie territoriale perimetrata minore di mq 6.000, in alternativa al Piano Attuativo e fermi restando indici e parametri del precedente comma 15.3, è possibile il ricorso a Permesso di Costruire convenzionato.

- 15.4.1 All'edificabilità derivante dall'applicazione dell'indice Ut proprio deve essere aggiunta la capacità necessaria per il raggiungimento dell'indice Ut minimo, secondo una delle modalità previste dalle disposizioni in materia di compensazione e perequazione di cui alle norme per l'attuazione del Documento di Piano (DP....).
- 15.4.2 L'applicazione dell'Ut massimo è subordinato all'impegno dei proprietari delle aree assoggettate al Piano Attuativo al raggiungimento di obiettivi nel campo delle opere e dei servizi pubblici contemplati dal Piano dei servizi o inseriti nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche.

## Art. 16 Aree D - Aree del tessuto urbano consolidato produttivo

### 16.1 Definizione

Sono le aree occupate da attività:

- di produzione industriale-artigianale di beni materiali;
- di servizi terziario-direzionali;
- di servizi commerciali;
- culturali, ricreative e sportive private.

In base alla differente localizzazione e alla diversa vocazione funzionale le aree D sono ripartite in quattro sottoclassi:

Aree D1 – Aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni e servizi;

Aree D2 – Aree per attività commerciali di media e grande distribuzione;

Aree D3 – Aree produttive localizzate in zone prevalentemente residenziali;

Aree D4 – Aree per attività culturali, ricreative e sportive.

### 16.2 Aree D1 per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni e servizi

#### 16.2.1 Destinazioni d'uso

- La destinazione d'uso principale è l'attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale (Gruppo funzionale Gf 2).
- E' complementare l'attività del Gruppo funzionale Gf 3 (Attività terziaria di produzione di servizi, alle condizioni di cui al successivo punto 16.2.2).
- E' esclusa la funzione residenziale (Gruppo funzionale Gf 1).
- Le attività commerciali, di pubblici esercizi ed i locali di intrattenimento e svago sono soggetti alle disposizioni del titolo III delle presenti norme.

La destinazione d'uso residenziale è esclusa con l'eccezione della residenza di servizio, la cui realizzazione deve avvenire contestualmente o successivamente a quella delle superfici destinate all'attività produttiva, nel rispetto dei limiti di cui all'art. 4.4.

E' altresì esclusa la destinazione a deposito anche provvisorio di rifiuti di qualsiasi tipo, fatti salvi i depositi relativi ai soli rifiuti prodotti in connessione con le attività produttive insediate, ivi comprese le attività di trattamento dei rifiuti regolarmente autorizzate dal comune e dalle autorità sanitarie.

Ogni progetto di nuovo insediamento produttivo o di ampliamento di insediamenti esistenti o di modifica delle destinazioni d'uso originariamente autorizzate deve essere accompagnato da una chiara identificazione delle SLP destinate rispettivamente:

- a produzione vera e propria di beni materiali di tipo industriale o artigianale (Gruppo funzionale Gf 2);
- a uffici o altre attività terziarie (Gruppo funzionale Gf 3, Attività terziarie di produzione di servizi, e Gruppo funzionale Gf 4, Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago);
- ad attività commerciali.

#### 16.2.2 Prescrizioni particolari per le attività di produzione manifatturiera

La destinazione di parte della SLP a uffici, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'unità locale o con essa affini, è ammessa entro il limite del 30% della SLP, come indicato all'art. 4.4 nella definizione della destinazione d'uso del settore secondario (Gruppo funzionale Gf 2).

Nel caso di insediamenti composti da più edifici distinti, detto limite percentuale, fermo restando il vincolo del rapporto pertinenziale, potrà essere verificato con riferimento alla SLP complessiva, ammettendosi altresì la concentrazione delle funzioni compatibili in edifici autonomi con tipologia specifica.

Nel caso in cui la parte di un'unità immobiliare destinata alle funzioni terziarie sia superiore al 30% della SLP complessiva realizzata, o non sia pertinenza di un'attività produttiva industriale o artigianale, detta parte sarà considerata a tutti gli effetti come SLP a destinazione terziaria (Gruppo funzionale Gf 3). In tal caso dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- 1) per interventi di cambiamento della destinazione d'uso da altra attività a quella terziaria il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla verifica della dotazione di parcheggi privati pertinenziali, nella quantità minima prevista dalle presenti norme;
- 2) è obbligatoria la dotazione di parcheggi pubblici nella misura del 50% della SLP, ovvero la monetizzazione della stessa superficie finalizzata al miglioramento della dotazione complessiva di aree per il parcheggio pubblico.

Nel caso di interventi che riguardano una parte di un edificio esistente ovvero un suo ampliamento, la prescrizione relativa alla dotazione di parcheggi privati pertinenziali deve essere ottemperata senza riduzione, per la parte non interessata dall'intervento, della dotazione in essere al di sotto della misura minima prevista dalle presenti norme, ovvero di quella esistente se inferiore.

### 16.2.3 Indici e parametri

Gli interventi devono rispettare i seguenti indici e parametri:

**Uf** = 0,70 mq/mq

**Rc** = 70%

**H** = m 16,00

**Dc** = H/2, con un minimo di m 5

**Df** = m 10

**Ds** = m 5, salvo il mantenimento degli allineamenti stradali.

### 16.2.4 Modalità di intervento

Gli interventi sono subordinati a:

- Titolo abilitativo semplice: nei casi di demolizione e ricostruzione comportanti la conservazione della SLP esistente o di ampliamento fino al raggiungimento dell'indice di piano;
- Piano Attuativo o Permesso di costruire convenzionato: nei casi di "ristrutturazione urbanistica", come definiti all'art. 27, comma 1, § "f", della LR 12/2005, e di nuova costruzione nei quali la Sf interessata dall'intervento sia superiore a 5.000 mq, o quando l'intervento di riuso dell'area o dei fabbricati comporti l'integrale conversione della destinazione d'uso da un gruppo funzionale principale ad uno complementare o compatibile.

I Piani Attuativi o i Permessi di costruire convenzionati dovranno rispettare un  $U_t = 0,70$  mq/mq, e prevedere una dotazione di parcheggi privati di pertinenza nella misura prevista dalle presenti norme e la cessione al Comune delle aree per servizi e spazi pubblici nella misura stabilita dal Piano dei Servizi, ridotta del 50% nei casi di ristrutturazione urbanistica.

### 16.2.5 Disposizioni particolari per l'applicazione di indici e parametri

Per gli insediamenti produttivi esistenti e attivi per i quali l'indice  $U_f$  o il rapporto  $R_c$  consentono ampliamenti inferiori al 10% della SLP e della  $S_c$  esistenti, ovvero non li consentono affatto, in deroga a tali indice e rapporto sono ammissibili "una tantum" incrementi massimi della SLP e della  $S_c$  pari al 10%.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione è consentito il mantenimento, oltre che delle destinazioni d'uso e delle SLP esistenti, anche del rapporto di copertura esistente, purché sia garantito il rispetto degli altri indici e parametri.

Altezze maggiori di quelle indicate sono consentite, sulla base di necessità funzionali dell'attività produttiva o per la presenza di particolari impianti tecnologici, solamente nei lotti non adiacenti ad aree residenziali.

Le attività commerciali, di pubblici esercizi ed i locali di intrattenimento e svago sono soggetti alle disposizioni del titolo III delle presenti norme.

#### 16.2.6 Mitigazioni

Nelle nuove realizzazioni dovranno essere previste adeguate schermature arbustive o arboree nelle parti dei lotti prospicienti le aree residenziali. Tali schermature dovranno essere previste anche negli interventi di ristrutturazione edilizia sostitutiva (demolizione e nuova costruzione), quando l'entità dell'intervento lo consenta.

Negli interventi di attuazione riguardanti nuove edificazioni in aree confinanti con le aree E, particolare cura dovrà essere rivolta alla progettazione sia architettonica degli edifici, sia paesaggistica delle aree libere comprese tra l'edificato e la zona agricola, costituenti nel loro insieme le zone di margine tra paesaggio urbano e agrario.

In particolare, nell'ambito dei Piani Attuativi, fermi restando gli obblighi di distanza minima dai confini, una fascia di terreno della profondità minima di m 10,00 potrà accogliere esclusivamente interventi di sistemazione esterna o di realizzazione di corpi di pertinenza degli edifici, di altezza non superiore a m 3,00.

Nel caso in cui le zone di margine contengano differenti lotti edificabili, il piano attuativo dovrà obbligatoriamente prevedere soluzioni architettoniche e paesaggistiche unitarie, cui le singole concessioni edilizie dovranno uniformarsi.

Gli indici di edificabilità vengono applicati al netto delle eventuali SLP destinate a servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico regolate da apposita convenzione, entro i limiti di cui all'art. 12.4 delle presenti norme.

#### 16.2.7 Aree D1bis: distributori di carburante per autotrazione

Nella tav RP... sono identificate in azionamento le aree D1bis nelle quali è consentita la conservazione degli esistenti impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed il loro ampliamento fino ad un massimo del 20% della esistente SLP, purché siano rispettati il rapporto di copertura e le distanze fissate per dette aree nel presente articolo, e le disposizioni contenute all'art. 22.

### 16.3 Aree D2 per attività commerciali di media e grande distribuzione

#### 16.3.1 Definizione

Sono le aree stabilmente occupate da attività commerciali di media e grande distribuzione.

#### 16.3.2 Destinazioni d'uso

- La destinazione d'uso principale è l'attività del gruppo funzionale Gf 5 (Attività commerciali, commercio al dettaglio) alle condizioni di cui al successivo Titolo III.
- E' complementare l'attività del gruppo funzionale Gf 3 (Attività terziaria di produzione di servizi) e quella del gruppo funzionale Gf 2 (Attività produttive), con esclusione della logistica (Gf 2.3).
- E' esclusa la funzione residenziale (Gruppo funzionale Gf 1).
- Le attività commerciali, di pubblici esercizi ed i locali di intrattenimento e svago sono soggetti alle disposizioni del titolo III delle presenti norme.

La destinazione d'uso residenziale (Gf 1) è esclusa con l'eccezione della residenza di servizio, la cui realizzazione deve avvenire contestualmente o successivamente a quella delle superfici destinate all'attività terziaria, nel rispetto dei limiti di cui all'art. 4.4.

Ogni progetto di nuovo insediamento o di ampliamento di insediamenti esistenti o di modifica delle destinazioni d'uso originariamente autorizzate deve essere accompagnato da una chiara identificazione delle destinazioni d'uso degli immobili esistenti e previsti.

#### 16.3.3 Indici e parametri

Gli interventi devono rispettare i seguenti indici e parametri:

**Uf** = 1,0 mq/mq

**Rc** = 70%

**H** = m 20,00

**Dc** = H/2, con un minimo di m 5

**Df** = m 10

**Ds** = m 5, salvo il mantenimento degli allineamenti stradali.

#### 16.3.4 **Modalità di intervento**

Gli interventi sono subordinati a:

- Titolo abilitativo semplice: per interventi di demolizione e ricostruzione comportanti la conservazione della SLP esistente o di ampliamento fino al raggiungimento dell'indice di piano;
- Piano Attuativo per interventi di "ristrutturazione urbanistica", come definiti all'art. 27, comma 1, § "f", della LR 12/2005, ove la Sf interessata dall'intervento sia superiore a 5.000, o quando l'intervento di riuso dell'area o dei fabbricati comporti l'integrale conversione della destinazione d'uso da un gruppo funzionale principale ad uno complementare o compatibile.

Ai Piani Attuativi è da applicare un indice di utilizzazione territoriale  $U_t = 1,0$  mq/mq

I Piani Attuativi dovranno prevedere una dotazione di parcheggi privati nella misura prevista dalle presenti norme e la cessione al Comune delle aree per servizi e spazi pubblici nella misura stabilita dal Piano dei Servizi.

Detta cessione di aree potrà essere sostituita dall'asservimento perpetuo all'uso pubblico trascritto nei registri immobiliari.

#### 16.3.5 **Disposizioni particolari per l'applicazione di indici e parametri**

Per gli insediamenti commerciali esistenti e attivi per i quali l'indice  $U_f$  o il rapporto  $R_c$  consentono ampliamenti inferiori al 10% della SLP e della  $S_c$  esistenti, ovvero non li consentono affatto, in deroga a tali indice e rapporto sono ammissibili "una tantum" incrementi massimi della SLP e della  $S_c$  pari al 10%.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione è consentito il mantenimento, oltre che delle destinazioni d'uso e delle SLP esistenti, anche del rapporto di copertura esistente, purché sia garantito il rispetto degli altri indici e parametri.

Altezze maggiori di quelle indicate sono consentite, sulla base di necessità funzionali dell'attività commerciale o per la presenza di particolari impianti tecnologici, solamente nei lotti non adiacenti ad aree residenziali.

#### 16.3.6 **Area D2 a normativa speciale**

Nella Tav. RP.01 è individuata con apposita simbologia l'area D2 per attività di media struttura commerciale a normativa speciale.

Lo stato di fatto è determinato dalla compresenza in più corpi di fabbrica, funzionalmente interconnessi, di serre realizzate con titoli abilitativi coerenti con la classificazione delle aree di pertinenza in zona agricola omogenea E ai sensi del DM 2 aprile 1968, n. 1444, e di una media struttura commerciale assentita con provvedimento definitivo di condono edilizio, con i relativi parcheggi privati di uso pubblico.

La presente disciplina conferma la SLP condonata con riferimento alla sua dimensione, collocazione e destinazione d'uso. Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia che, nel rispetto di tale disciplina, comportino una differente collocazione della SLP.

### 16.4 **Are D3 produttive localizzate in zone prevalentemente residenziali**

Si tratta delle aree occupate da insediamenti produttivi di beni o servizi, ovvero insediamenti terziario commerciali, distribuite nel tessuto consolidato a prevalente vocazione residenziale. Per queste aree il piano consente alternativamente le seguenti discipline.

#### A) Il mantenimento della destinazione in atto

È consentita la conservazione della SLP esistente nel rispetto di quanto stabilito al precedente art. 12.1, 3° paragrafo.

Nel caso in cui, alla data di adozione delle presenti norme, all'interno degli immobili esistenti siano insediate attività produttive di beni e servizi, per queste aree si applicano le disposizioni dettate al precedente art. 16.2 per le Aree D1 quanto alle destinazioni d'uso ammesse ed agli indici e parametri per l'edificazione, ad eccezione dell'attività logistica (Gf 2.3). Sono escluse altresì le attività che, pur comprese nei gruppi funzionali delle attività principali o complementari ammesse, comportino qualsiasi tipo di inquinamento sia attraverso scarichi liquidi e gassosi, sia attraverso rumori molesti, e i depositi anche provvisori di rifiuti di qualsiasi tipo, fatti salvi i depositi relativi ai soli rifiuti prodotti in connessione con le attività produttive insediate.

Nel caso in cui, alla data di adozione delle presenti norme, all'interno di questi immobili siano insediate attività terziario/commerciali, per queste aree si applicano le disposizioni dettate al precedente art. 16.3 per le Aree D2 quanto alle destinazioni d'uso ammesse ed agli indici e parametri per l'edificazione, e le disposizioni dettate dal titolo III delle presenti norme per quanto relativo alle attività commerciali, ai pubblici esercizi e ai locali di intrattenimento e svago.

Ove alla data di adozione delle presenti norme un lotto costituisca pertinenza di diversi edifici contraddistinti da diversa destinazione d'uso ovvero con diverse tipologie catastali riconducibili a differenti destinazioni d'uso, agli effetti dell'applicazione dell'indice  $U_f$  la superficie fondiaria di pertinenza di ciascun fabbricato si determina proporzionalmente alla SLP complessiva esistente.

Ove l'intervento sostitutivo riguardi un edificio in cui sono compresenti unità immobiliari con differenti destinazioni d'uso o classificazioni catastali, la destinazione d'uso prevalente viene assunta come destinazione valida per l'intero fabbricato.

#### B) La conversione a residenza

Nel caso di interventi comportanti nuova costruzione ovvero ristrutturazione edilizia sostitutiva (demolizione e nuova costruzione), si applicano i seguenti indici e i parametri, non essendo in tale caso ammessa la conservazione della SLP esistente ai fini della sua riconversione a residenza.

$U_f$ (mq/mq)	0,65
$R_c$ (%)	60
H (m)	13,50
$D_c$ (m)	H/2 - minimo m 5
$D_f$ (m)	minimo m 10,000
$D_s$ (m)	5,00

L'allineamento degli edifici sul ciglio stradale o con gli edifici dei lotti confinanti é ammesso quando finalizzato a mantenere o consolidare gli allineamenti esistenti.

Per le destinazioni d'uso si applicano le disposizioni contenute al precedente art. 14.2 per le aree B.

Per aree di estensione inferiore a mq 5.000 la trasformazione è subordinata al rilascio di un permesso di costruire convenzionato.

E' soggetta a pianificazione attuativa la conversione di aree con superficie territoriale superiore a mq 5.000, alla quale si applica l'indice  $U_t = 0,65$  mq/mq. I Piani Attuativi dovranno prevedere una dotazione di parcheggi privati di pertinenza nella misura prevista dalle presenti norme e la cessione al Comune delle aree per servizi e spazi pubblici nella misura stabilita dal Piano dei Servizi ridotta del 50%. Detta agevolazione non si applica per le SLP a destinazione commerciale con  $SV > 400$  mq (Gf 5.3, Gf 5.4 e Gf 5.5).

La presente disciplina si applica altresì alle aree libere, autonome da insediamenti edificati, se frazionate in data antecedente alla prima adozione del presente Piano delle Regole.

## 16.5 Aree D4 per attività culturali, ricreative e sportive

### 16.5.1 Definizione

Sono le aree occupate nello stato di fatto da attività sportive e ricreative private.

### 16.5.2 Destinazioni d'uso

- La destinazione d'uso principale è costituita dalle attività dei gruppi funzionali Gf 3.5 (Impianti sportivi), Gf 3.6 (Attrezzature ludico-ricreative) e Gf 4 (Attività di Pubblico esercizio, locali di intrattenimento e svago).
- Sono escluse la funzione residenziale (Gruppo funzionale Gf 1), l'attività produttiva industriale-artigianale (Gruppo funzionale Gf 2), quella terziaria (Gruppi funzionali Gf 3.1, 3.2, 3.3) e quella ricettiva (Gf 3.4).
- Le attività commerciali, di pubblici esercizi ed i locali di intrattenimento e svago sono soggetti alle disposizioni del titolo III delle presenti norme.

Le attrezzature sportive, coperte e scoperte, possono comprendere i servizi connesse alle attività svolte (quali ad esempio: spogliatoi, servizi igienici, depositi per gli attrezzi, locali per uffici, attrezzature mediche, sale riunioni e di ristoro), oltre alla residenza per il solo personale di custodia.

La destinazione d'uso residenziale è esclusa con l'eccezione della residenza di servizio, la cui realizzazione deve avvenire contestualmente o successivamente a quella delle superfici destinate alle attività principali e compatibili, nel rispetto dei limiti di cui all'art. 4.4.

#### 16.5.3 **Indici e parametri**

Gli interventi devono rispettare i seguenti indici e parametri:

**Uf** = 0,2 mq/mq

**Rc** = 30%

**Hm** = m 13,50

**Dc** = H/2, con un minimo di m 5

**Df** = m 10

**Ds** = m 5, salvo il mantenimento degli allineamenti stradali.

#### 16.5.4 **Modalità di intervento**

Gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia sono subordinati a titolo abilitativo semplice. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati a Piano Attuativo.

La superficie non coperta da edifici e non destinata alle attrezzature sportive scoperte, non dovrà essere inferiore al 30% della superficie fondiaria e dovrà essere adeguatamente sistemata a verde.

Gli impianti dovranno essere dotati di parcheggi privati in misura non inferiore ad 1 posto auto ogni 50 mq di superficie coperta e scoperta destinata alle attrezzature sportive ed alle strutture di servizio.

### 16.6 **Prescrizioni morfologiche**

Per tutti i casi di nuova edificazione o riedificazione nella cortina stradale si applicano le disposizioni dettate al precedente art. 13.8.

## **Art. 17 Aree E - Aree agricole e boschive della zona IC del PTC del Parco lombardo della valle del Ticino**

### 17.1 **Definizione**

Le aree E comprendono il territorio all'interno della zona IC del PTC del Parco del Ticino riservato allo svolgimento dell'attività agricola, anche in funzione del mantenimento di condizioni di equilibrio naturale e paesaggistico.

Per le aree agricole strategiche non comprese nella zona IC si rinvia alla disciplina del vigente PTC.

### 17.2 **Destinazioni d'uso**

La destinazione principale di queste aree è l'attività agricola (Gruppo funzionale Gf 6) eventualmente accompagnata da attività di trasformazione e vendita dei prodotti agricoli e da attività agrituristiche nei limiti e con le modalità previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia. In rapporto a tali attività sono ammessi i parcheggi pubblici e privati nonché le attrezzature pubbliche o di uso pubblico strettamente necessarie per la fruizione delle aree con valenza ricreativa connesse ai percorsi ciclopedonali.

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso.

### 17.3 **Disposizioni per l'edificazione funzionale all'attività agricola**

Le edificazioni sono ammesse alle condizioni di cui alla Parte II, titolo III della LR 12/2005.

### 17.4 **Patrimonio edilizio esistente alla data dell'adozione del Piano delle Regole**

#### 17.4.1 Edifici residenziali

Per gli edifici residenziali ricadenti nelle aree E sono ammessi gli interventi fino alla lett. d) dell'art. 27 della L.R. 12/2005, e di ampliamento "una tantum" fino ad un massimo di 200 mc per ogni unità abitativa, ad esclusione delle unità immobiliari che abbiano già usufruito di tale possibilità di ampliamento in applicazione della disciplina delle zone destinate all'agricoltura contenuta nei precedenti strumenti urbanistici comunali.

#### 17.4.2 Edifici non residenziali

Per gli edifici non residenziali ricadenti nelle aree E aventi destinazione d'uso diversa dall'agricoltura sono consentiti gli interventi volti alla conservazione e all'adeguamento dell'esistente, compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa con conservazione della sagoma dell'edificio esistente. In tal caso la SLP ammessa sarà determinata secondo il criterio di cui all'art. 3.3.4.

#### 17.4.3 Destinazioni d'uso ammesse

Sono ammesse le destinazioni d'uso che risultano ammesse nelle aree B e C del Tessuto urbano consolidato a prevalente vocazione residenziale, con esclusione delle medie strutture di vendita di secondo livello (Gf 5.3) o di livello superiore, ferma restando la verifica della dotazione di parcheggi privati pertinenziali e di parcheggi pubblici prescritta al comma 14.2.

### 17.5 **Salvaguardia dell'ambiente rurale e del paesaggio**

In tutte le aree E valgono le seguenti disposizioni particolari di tutela ambientale:

- i filari e le boschine lungo il ciglio dei campi, i corsi d'acqua e la viabilità rurale devono essere mantenuti;
- le recinzioni potranno essere installate a protezione delle residenze e delle strutture aziendali o per motivi di pubblica sicurezza e igiene e saranno realizzate in maniera coerente coi caratteri del paesaggio agricolo;
- non è consentita l'apposizione di insegne o pannelli pubblicitari;
- è vietata la realizzazione anche provvisoria di depositi all'aperto e di aree per la sosta o il ricovero di mezzi di trasporto o d'opera non impiegati nell'attività agricola.

### 17.6 **Disposizioni per le aree agricole esterne al perimetro della zona IC del PTC del Parco del Ticino**

In queste aree si applicano le disposizioni del presente articolo in quanto compatibili con le più specifiche disposizioni regolamentari e programmatiche contenute nei vigenti strumenti di pianificazione o programmazione, che si intendono assunte quale parte integrante delle presenti Norme.

### 17.7 **Orti famigliari**

Gli orti famigliari, quando realizzati in forma organizzata, possono essere recintati e comportare l'installazione di capanni amovibili per il ricovero di attrezzi e materiali, della dimensione massima di m 2 x 2 per ciascun orto, salve eventuali più specifiche disposizioni dettate dai regolamenti comunali in materia.

Per essere realizzati in forma organizzata gli orti familiari devono occupare una superficie complessiva di almeno mq 2.000 ed essere allestiti sulla base di un progetto di sistemazione unitario.

## **Art. 18 Aree del Parco del Ticino**

Negli elaborati grafici di piano è individuata la parte di territorio comunale ricadente entro il confine del Parco del Ticino e non classificate nel relativo PTC nella zona IC. Sono integralmente fatte salve le destinazioni di zona del vigente Piano Territoriale di Coordinamento del Parco: le disposizioni contenute nella normativa di detto Piano Territoriale costituiscono parte integrante delle presenti norme, alle quali si rinvia per appurare destinazioni d'uso e modalità di intervento.

## Titolo III – Commercio e pubblici esercizi

### Art. 19 Attività di commercio al dettaglio

L'articolazione delle attività di commercio al dettaglio e dei pubblici esercizi nei è definita all'art. 4.4, gruppo funzionale Gf 5, della presente normativa.

#### 19.1 Definizioni

Ai fini delle disposizioni del presente articolo valgono le seguenti definizioni.

##### **SV (mq) – Superficie di vendita**

Vedi art. 3.5 delle presenti norme.

##### **Settore merceologico**

Per Settore merceologico si intende il settore alimentare e quello non alimentare come previsto dal Decreto Legislativo 31/3/1998 n° 114; sono considerati come ricompresi nel settore merceologico principale anche le attività che utilizzano una superficie di vendita inferiore al 5% di quella complessivamente autorizzata per la vendita dei prodotti del settore merceologico secondario

##### **Commercio al dettaglio**

Per commercio al dettaglio 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.

L'articolazione delle attività di commercio al dettaglio (Gruppo Funzionale Gf 5) è definita all'art. 4.4 della presente normativa.

##### **Centro o parco commerciale (strutture di vendita organizzate in forma unitaria)**

Per centro o parco commerciale si intende una media o 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. La superficie di vendita di queste strutture è quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

#### 19.2 Ammissibilità delle attività commerciali

Ferma restando la disciplina contemplata dalle presenti norme per le diverse aree omogenee individuate, per l'insediamento degli esercizi commerciali si applicano le disposizioni riportate nei seguenti prospetti.

Ammissibilità del commercio al dettaglio					
	VIC	MS1	MS2	MS3	GS
Aree A	X	X	X		
Aree B-C	X	X	X		
Aree C	X	X	X		
Aree D1	X	X*	X*	X*	
Aree D2	X	X	X	X	X
Aree D3	X	X	X		
Aree D4	X	X			
Aree E	X**	X**			

Procedura per il titolo abilitativo	
VIC-MS1	Titolo abilitativo semplice
MS2	Permesso di costruire convenzionato
MS3	Piano Attuativo
GS	Piano Attuativo

X\*: Nelle aree D1, limitatamente ai casi di lotti direttamente adiacenti al confine delle sedi stradali della viabilità extraurbana (SS 526 e SP ex SS 11), a fronte delle condizioni di dismissione di insediamenti produttivi esistenti che risultano già edificati alla data dell'adozione del presente Piano delle Regole è ammessa la trasformazione d'uso a superfici di media strutture di vendita (Gf 5.2, 5.3 e 5.4), anche nella forma del centro commerciale. In tali casi le eventuali opere di modifica degli edifici esistenti dovranno contenersi entro il limite della ristrutturazione edilizia, e sono soggette a Permesso di Costruire convenzionato e al rispetto delle norme del Piano dei Servizi relative alla verifica della dotazione minima dell'area destinata a servizi. Nell'applicazione della presente norma,

al fine di non aggravare le condizioni di traffico e di allacciamento con le citate sedi stradali, non è ammesso l'accorpamento di due o più lotti che dia origine alla creazione di medie strutture di vendita di SV > 1.000 mq.

X\*\*: Edifici esistenti in aree E non utilizzati per attività agricola.

Nel rispetto della SLP massima ammessa, le medie e grandi strutture di vendita già attive potranno ampliarsi nel limite di SV e con le procedure definite nei precedenti prospetti.

### **19.3 Dotazione di aree per servizi e spazi pubblici**

#### **19.3.1 Interventi di nuova costruzione**

Per gli interventi di nuova costruzione su aree libere da edificazione o rese tali tramite demolizione e ricostruzione, per i quali il titolo abilitativo è subordinato a Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, sono individuate le seguenti dotazioni minime di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico:

- 100% della SLP per le medie strutture di vendita MS2 e MS3
- 200% della SLP per le grandi strutture di vendita GS

Per gli esercizi commerciali che hanno a oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti e per quelle che effettuano la vendita congiunta all'ingrosso ed al minuto, le percentuali e le dotazioni sopra definite si applicheranno come se la SLP complessivamente impegnata fosse ridotta rispettivamente a 1/8 o a 1/2.

La dotazione di parcheggi di cui al presente articolo può essere assicurata con la cessione delle relative aree al Comune oppure, quando questa non sia ritenuta opportuna dal Comune, con l'asservimento perpetuo delle stesse ad uso di parcheggio pubblico o con regolamento d'uso, con trascrizione nei registri immobiliari.

#### **19.3.2 Interventi di modifica della destinazione d'uso di immobili esistenti**

Nei casi in cui le modifiche di destinazione d'uso di immobili esistenti vadano a configurare una nuova destinazione ad attività commerciali, la verifica della dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è obbligatoria per SV > mq 400 secondo le seguenti dotazioni minime:

Interventi all'interno del Tessuto Urbano Consolidato residenziale (aree A, B, C e D3): 80% della SLP per le medie strutture di vendita MS2 e MS3

Interventi all'interno del Tessuto Urbano Consolidato produttivo (aree D1, D2):

- 75% della SLP per le medie strutture di vendita MS2 e MS3;
- 200% della SLP per le grandi strutture di vendita GS.

#### **19.3.3 Dotazione minima di parcheggi pubblici o di uso pubblico**

Nell'ambito dei Piani e dei Programmi Attuativi, all'interno della superficie destinata a servizi e spazi pubblici calcolata come sopra indicato, dovrà essere assicurata una dotazione minima di parcheggi pubblici o di uso pubblico, da ricavare all'interno del comparto assoggettato a pianificazione attuativa, nella misura di:

- n° 1 posto auto ogni 35 mq di SLP per le medie strutture di vendita MS2 e MS3;
- n° 1 posto auto ogni 20 mq di SLP per le grandi strutture di vendita GS.

La superficie convenzionale dei parcheggi è definita in mq. 25 per posto auto, comprensivi di spazi di manovra

#### **19.3.4 Monetizzazione delle aree per servizi e attrezzature pubbliche**

Ove la dotazione delle aree per urbanizzazioni secondarie non risulti già sufficiente sulla base di precedenti interventi che abbiano interessato l'edificio o la sua area di pertinenza, la dotazione dovrà essere reperita all'interno dell'area di intervento, ovvero in altra area idonea nel territorio comunale.

In alternativa alla cessione di dette aree, salvo quanto prescritto per la superficie a parcheggi al precedente punto 19.3.3, nei casi in cui si accerti che detto reperimento sia totalmente o parzialmente impossibile, il Comune, se la nuova destinazione non configura contrasti insanabili con le condizioni di traffico e di sosta della zona circostante, può accettare la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire. La superficie dei parcheggi come sopra definita non è monetizzabile.

**Art. 20 Attività di pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago**

L'articolazione dell'attività dei pubblici esercizi e dei locali di intrattenimento e svago è definita all'art. 4.4, gruppo funzionale Gf 4, della presente normativa.

**20.1 Ammissibilità delle attività di pubblici esercizi e dei locali di intrattenimento e svago**

Per l'insediamento dei pubblici esercizi e dei locali di intrattenimento e svago si applicano le disposizioni riportate nei seguenti prospetti.

Ammissibilità dei pubblici esercizi e dei locali di intrattenimento e svago				
	PE1	PE2	PE3	PE4
Aree A	X			
Aree B	X	X		
Aree C	X	X		
Aree D1	X	X	X	X
Aree D2	X	X	X	X
Aree D3	X	X		
Aree D4	X	X		
Aree E	X**	X**		

Procedura per il titolo abilitativo	
PE1	Titolo abilitativo semplice
PE2	Permesso di costruire convenzionato
PE3	Titolo abilitativo semplice
PE4	Permesso di costruire convenzionato

X\*\*: Edifici esistenti in aree E non utilizzati per attività agricola.

**20.2 Dotazione di aree per servizi e spazi pubblici**

**20.2.1 Interventi di nuova costruzione**

Per gli interventi di nuova costruzione su aree libere da edificazione o rese tali tramite demolizione e ricostruzione, per i quali il titolo abilitativo è costituito dal Permesso di Costruire convenzionato, è individuata una dotazione minima di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico pari a 80% della SLP.

**20.2.2 Interventi di modifica della destinazione d'uso di immobili esistenti**

Nei casi in cui le modifiche di destinazione d'uso di immobili esistenti vadano a configurare una nuova destinazione a pubblici esercizi o a locali di intrattenimento e svago, la verifica della dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è obbligatoria per SLP > mq 400, nell'osservanza di una dotazione minima pari al 60% della SLP, destinata a parcheggio per almeno la metà.

La dotazione di parcheggi di cui al presente articolo può essere assicurata con la cessione delle relative aree al Comune oppure, quando questa non sia ritenuta opportuna dal Comune, con l'asservimento perpetuo delle stesse ad uso di parcheggio pubblico trascritto nei registri immobiliari.

**20.2.3 Monetizzazione delle aree per servizi e attrezzature pubbliche**

Ove la dotazione delle aree per urbanizzazioni secondarie non risulti già sufficiente sulla base di precedenti interventi che abbiano interessato l'edificio o la sua area di pertinenza, la dotazione dovrà essere reperita all'interno dell'area di intervento, ovvero in altra area idonea nel territorio comunale.

In alternativa alla cessione di dette aree, salvo quanto prescritto per la superficie a parcheggi al precedente punto 20.2.3, nei casi in cui si accerti che detto reperimento sia totalmente o parzialmente impossibile, il Comune, se la nuova destinazione non configura contrasti insanabili con le condizioni di traffico e di sosta della zona circostante, può accettare la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.

La superficie dei parcheggi come sopra definita non è monetizzabile.

## **Art. 21 Contestualità tra le procedure urbanistiche ed edilizie e quelle amministrative per le attività commerciali o di pubblici esercizi**

Qualora per l'apertura di attività commerciali o di pubblici esercizi sia necessaria l'esecuzione di opere edilizie soggette a Titolo abilitativo semplice o a SCIA, questi devono essere presentati contestualmente alla domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o alla SCIA per l'avvio dell'attività commerciale o di pubblico esercizio, allegando copia della domanda; i lavori possono essere iniziati nel rispetto dei tempi previsti dalle normative vigenti,

Le autorizzazioni rilasciate per le medie strutture di vendita dovranno essere attivate, a pena la revoca, entro 12 mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

Nei casi in cui l'intervento edilizio per l'insediamento di attività di commercio al dettaglio o pubblico esercizio necessiti di preventiva approvazione di Piano Attuativo:

- l'avvio del procedimento pianificatorio deve essere contestuale all'avvio del procedimento di rilascio dell'autorizzazione commerciale o per pubblico esercizio, previa presentazione della domanda;
- la verifica di ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale è limitata ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale o pubblico esercizio;

I termini per l'inizio dell'attività di vendita fissati all'art.22, comma 4, D.Lgs. n. 114/98 prenderanno a decorrere dalla data di approvazione del piano attuativo medesimo, essi potranno essere prorogati, previa motivata richiesta, in relazione alla tempistiche dei relativi titoli abilitativi edilizi, il tutto fatto salvo eventuali disposizioni legislative sopravvenute.

Il permesso di costruire per la realizzazione di opere dirette all'apertura di medie strutture di vendita deve di norma essere rilasciato contestualmente all'autorizzazione amministrativa commerciale. L'esito negativo dell'esame della domanda di rilascio dell'autorizzazione commerciale comporta effetti di provvedimento negativo anche sotto il profilo edilizio.

## **Art. 22 - Impianti per la distribuzione del carburante per autotrazione**

### **22.1 Disposizioni generali**

Gli impianti per la distribuzione di carburante per autoveicoli (gruppo funzionale Gf 2.7), ivi compresi i relativi locali accessori (depositi, impianti per autolavaggio o simili realizzati al coperto, costruzioni di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici, di SLP complessiva non superiore a mq 200), sono assimilati all'artigianato di servizio, e sono ammessi nelle aree D e nelle fasce di rispetto stradale.

Ogni struttura e apparecchiatura solidale col terreno deve trovarsi a una distanza minima di m 5,50 dal ciglio della strada, ivi compreso l'eventuale marciapiedi, ad esclusione dello sbalzo della pensilina a copertura degli impianti di erogazione carburanti e del palo recante l'insegna.

Gli impianti di distribuzione dei carburanti sono in ogni caso soggetti al rispetto di quanto previsto dalla legge regionale Lombardia 7 agosto 2008 n. 25 e dai successivi provvedimenti attuativi.

Le autorizzazioni alle installazioni di impianti di distribuzione di carburanti e delle relative costruzioni accessorie vanno considerate di natura precaria e possono essere revocate in ogni tempo per apprezzabili e fondati motivi di pubblico interesse.

Per le attrezzature realizzate anteriormente all'entrata in vigore delle presenti norme e che si trovino in contrasto con queste, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria e intesi a garantire la sicurezza degli impianti, con esclusione di qualsiasi ampliamento degli impianti stessi. L'utilizzo delle possibilità edificatorie stabilite dal Piano per l'area nella quale ricadono gli impianti è subordinato alla completa dismissione degli impianti stessi.

Le disposizioni di cui al presente articolo, non si applicano agli impianti di distributori carburante ad uso privato che possono installarsi presso sedi di aziende private o nelle loro pertinenze nel rispetto delle disposizioni, delle caratteristiche e delle procedure previste dalla L.R. 7 agosto 2008 n. 25 e dai successivi provvedimenti attuativi.

### **22.2 Disposizioni particolari per le stazioni di servizio localizzate in adiacenza al Tessuto urbano consolidato residenziale**

Per le aree comprendenti impianti non localizzati nelle aree D e nelle fasce di rispetto stradale, alla cessazione dell'attività ed alla conseguente dismissione degli impianti con eventuale bonifica, la conversione della destinazione d'uso sarà ottenuta, in assenza di impedimenti derivanti dall'esistenza di vincoli, attraverso l'approvazione di un permesso di costruire convenzionato applicando la disciplina dell'area residenziale adiacente.

## **Titolo IV – Tutele, salvaguardie, vincoli**

### **Art. 23 Vincoli e salvaguardie**

I vincoli gravanti sul territorio comunale in forza di disposizioni di leggi nazionali o regionali o di strumenti di pianificazione sovracomunale sono riportati nelle tavole del Documento di Piano (DA... - DA... - DA...).

La presenza di vincoli di qualsiasi natura dovrà essere indicata nella documentazione dei Piani Attuativi o di quella da presentare a corredo delle istanze per l'ottenimento dei titoli abilitativi.

### **Art. 24 Aree non soggette a trasformazione urbanistica**

Nelle tavole di Piano sono riportati i perimetri delle aree non soggette a trasformazione, alle quali si riconosce un particolare valore ecologico e paesaggistico-ambientale in relazione alla loro localizzazione a ridosso del tessuto urbano consolidato e a separazione di questo dalle infrastrutture della viabilità extraurbana principale.

In ogni caso sono ammessi gli interventi connessi all'attività agricola di cui all'art. 17, ad esclusione degli insediamenti che comportino impatti negativi sulle confinanti zone insediative urbane, come le attrezzature per allevamenti di animali.

Nelle aree non soggette a trasformazione a ridosso del tessuto urbano consolidato della frazione di Pontevecchio è vietata la realizzazione di edifici con destinazione agricola o residenziale. La relativa superficie può essere utilizzata ai fini edificatori esclusivamente per la costruzione di manufatti agricoli da collocare nelle aree E o nelle altre aree non soggette a trasformazione, secondo gli indici e le modalità descritte nel precedente articolo 17.

Nelle aree non soggette a trasformazione sono consentiti, ai sensi dell'art. 10.4 della LR 12/2005:

- la realizzazione delle infrastrutture, dei servizi e delle attrezzature pubbliche, di uso pubblico o di interesse generale coerenti con le previsioni del Piano dei Servizi o con il Programma Triennale delle Opere Pubbliche, ivi compresi gli interventi di realizzazione di infrastrutture delle reti di distribuzione dell'energia o di nuove strade, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali o ambientali, prioritariamente finalizzate all'equipaggiamento del corridoio della Rete Ecologica Comunale compresa tra le infrastrutture sovracomunali della mobilità e i margini del tessuto urbano consolidato;
- gli interventi sugli edifici esistenti nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 17.

### **Art. 25 Boschi**

#### **Boschi**

I boschi, così come definiti dalla LR n. 31/2008, sono protetti a norma di legge e il cambio di destinazione d'uso di un terreno boschivo deve essere autorizzato.

Per trasformazione di un bosco si intende "ogni intervento artificiale che comporta l'eliminazione della vegetazione esistente oppure l'asportazione o la modifica del suolo forestale finalizzato a una utilizzazione diversa da quella forestale" (comma 1 art. 43 L.R. 31/2008).

L'iter per l'autorizzazione alla trasformazione dei boschi prevede sempre l'autorizzazione forestale che viene rilasciata dal Parco Ticino in quanto Ente Forestale.

L'area boscata è sottoposta anche al vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 comma 1 lett. g) del D.lgs 42/2004 e s.m.i., con esclusione dal vincolo dei casi di cui all'art. 142 al comma 2, contemplanti le aree che alla data del 6 settembre 1985 erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B, e le aree classificate come zone territoriali omogenee C e D ricomprese in Programmi Pluriennali di Attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate.

Pertanto la trasformazione di un bosco è altresì soggetta al preliminare rilascio di autorizzazione paesaggistica da parte della Provincia di Milano ai sensi dell'art. 80 comma 3 della LR n. 12/2005 e s.m.i.

## **Art. 26 Aree a rischio archeologico**

Nella tavola DA.02a e 02b sono individuate le aree a rischio archeologico. Ai fini della salvaguardia del patrimonio archeologico tutti i progetti che insistono su tali aree e che prevedono abbassamenti dalla quota attuale del piano campagna per profondità maggior o uguali a 50 cm devono preventivamente essere comunicati alla Soprintendenza per i Beni Archeologici e al Comune (per conoscenza).

## **Art. 27 Fasce di rispetto**

### **27.1 Disposizioni generali per le fasce di rispetto**

Le fasce di rispetto stradale e ferroviario hanno l'ampiezza stabilita dalle leggi nazionali e regionali in materia: l'ampiezza riportata nelle tavole di piano deve pertanto considerarsi indicativa.

Quando la modifica delle infrastrutture viarie e ferroviarie esistenti comporta la modifica delle relative fasce di rispetto, questa si intende assunta nel presente Piano delle Regole.

Ove la fascia di rispetto sia compresa entro il perimetro di un ambito assoggettato a Piano Attuativo, o nei casi di terreni ricadenti nelle fasce di rispetto ma individuati come aree del tessuto edilizio consolidato con destinazione residenziale o produttiva, la relativa superficie potrà essere conteggiata per l'applicazione degli indici di edificabilità o per la verifica della SLP esistente, fermo restando che le costruzioni dovranno concentrarsi fuori da detta fascia.

### **27.2 Fascia di rispetto ferroviario**

L'edificazione in fascia di rispetto ferroviario, definita in base alla profondità di m 30,00 dal binario più esterno del fascio, è ammessa previo parere favorevole dell'ente gestore del servizio ferroviario stesso.

### **27.3 Aree per la viabilità e fasce di rispetto stradale**

Le superfici identificate come "Sedime stradale" sono utilizzate, nello stato di fatto, come sede stradale ovvero destinate alla realizzazione di ampliamenti della carreggiata o nuove strade.

L'indicazione delle aree per la mobilità costituisce limite di assoluta inedificabilità per l'area interessata.

Alle aree per la mobilità si applicano inoltre le disposizioni contenute nella normativa del Piano dei Servizi, all'art. 7.

Le superfici comprese in fascia di rispetto stradale, definite in coerenza con il Codice della Strada e con la classificazione delle strade contenuta nel PGTU a, sono anch'esse inedificabili e 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. È consentita la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante per autotrazione, 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 all'art. 22 delle presenti norme.

Gli edifici regolarmente esistenti all'interno delle fasce di rispetto possono essere oggetto unicamente di interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione conservativa, con espresso divieto degli interventi di demolizione e ricostruzione senza fedele conservazione della sagoma, e di ampliamento.

All'interno delle fasce di rispetto è consentita la realizzazione di recinzioni se giustificate da motivi di pubblica sicurezza e/o di igiene, nel rispetto delle prescrizioni specifiche del Codice della Strada. Sono inoltre individuate con specifica simbologia le aree vincolate per la viabilità sovracomunale.

### **27.4 Fascia di rispetto cimiteriale**

La superficie compresa in area di rispetto cimiteriale è destinata a garantire la possibilità di integrazioni del cimitero.

In tale area, oltre alle opere cimiteriali, sono consentite esclusivamente quelle ad esse complementari, quali parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, e piccole attrezzature di servizio, nonché uffici amministrativi inerenti la custodia e gestione dell'attrezzatura principale.

È vietata la costruzione di nuovi edifici, anche se di modeste dimensioni, destinati ad usi diversi da quelli sopra indicati, che presentino requisiti di durata, inamovibilità e di incorporamento col terreno come disposto dalla vigente disciplina di legge.

É consentita la coltivazione agricola delle aree ricadenti nella fascia di rispetto, vincolando la coltivazione a colture che non richiedano permanenza di acqua sul terreno.

### **27.5 Fascia di rispetto degli elettrodotti**

Nella tavola DA03 sono indicativamente riportate le aree definite in base alle distanze di prima approssimazione degli elettrodotti. Ai fini dell'ottenimento dei titoli abilitativi per interventi all'interno di dette aree dovrà essere esibita l'individuazione delle fasce di rispetto calcolate secondo le indicazioni del DPCM 8 luglio 2003 e del DM 29 maggio 2008 e successive modifiche e integrazioni.

### **27.6 Fascia di rispetto dei pozzi idrici**

Negli elaborati grafici di Piano sono individuati i pozzi dell'acquedotto comunale.

Sulle aree circostanti i pozzi si applicano le norme di tutela di cui alla vigente legislazione nazionale e regionale, come meglio specificato nello studio geologico del territorio comunale. In particolare, nelle aree incluse entro il raggio di 200 metri dai pozzi, sino a più specifica normativa sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a) dispersione, ovvero immissione in fossi impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) dispersione in sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali o strade;
- d) aree cimiteriali;
- e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- f) apertura di cave e pozzi;
- g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- j) impianti di trattamento di rifiuti;
- k) pascolo e stazzo di bestiame.

La realizzazione di reti di fognatura potrà essere consentita in relazione alla vulnerabilità specifica della risorsa idrica da tutelare e al sistema costruttivo previsto. La domanda di concessione deve essere corredata da relazione tecnica e particolari costruttivi che dimostrino la salvaguardia della falda.

Per le reti esistenti potranno consentirsi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ovvero integrali rifacimenti alle condizioni di cui al comma precedente.

## **Art. 28 Componente geologica, idrogeologica e sismica, reticolo idrico**

Il Piano delle Regole è integrato dai vincoli derivanti:

- dallo Studio geologico, idrogeologico e sismico del territorio comunale e dalle disposizioni normative che lo accompagnano, redatto ai sensi dell'art. 57 della LR 12/2005,;
- dalla Definizione del Reticolo Idrografico Minore (RIM) ai sensi della DGR 25 gennaio 2002 n. 77868 e s.m.i., approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 17/05/2010 e alle connesse disposizioni regolamentari: Regolamento Idraulico del Reticolo Idrico Minore e, per le fasce di rispetto della rete del Consorzio Est Ticino Villoresi, art. 4 del REGOLAMENTO DI GESTIONE DELLA POLIZIA IDRAULICA approvato con Delibera CdA E. T. Villoresi n. 424 del 2 marzo 2011 e con D.G.R. 6 aprile 2011 - n. IX/1542 pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 16 del 18 aprile 2011);
- dai riferimenti normativi contenuti nei predetti elaborati, in particolare per quanto riguarda il Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico - brevemente denominato PAI - adottato con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 18 del 26 aprile 2001).

## Titolo V – Norme finali

### Art. 29 Salvaguardia delle procedure urbanistiche ed edilizie attivate in attuazione del PRG 2004 e del PGT 2010

#### 29.1 Salvaguardia dei Piani Attuativi vigenti

In tutte le aree ricomprese nel perimetro di Piani Attuativi approvati alla data di adozione del presente PGT, anche se non specificamente individuate nelle tavole del Piano delle Regole, continuano a valere le definizioni, le prescrizioni, gli indici ed i rapporti stabiliti in sede di Piano Attuativo e nella relativa convenzione se già stipulata per tutto il periodo di validità della stessa.

#### 29.2 Varianti non sostanziali dei Piani Attuativi vigenti

Eventuali richieste di modificazioni al contenuto del Piano Attuativo approvato e/o al contenuto della relativa convenzione che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo stesso e della sua convenzione, che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo, che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti, che non ne alterino le destinazioni d'uso, che non comportino la diminuzione della dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e/o generale, che non modifichino i termini assegnati nel piano e/o nella convenzione, non necessiteranno dell'approvazione di una preventiva variante e dovranno, in ogni caso, essere redatte in conformità alle disposizioni del PRG 2004 o del PGT 2010 in attuazione del quale sono stati approvati i Piani Attuativi medesimi.

#### 29.3 Varianti sostanziali dei Piani Attuativi vigenti

Eventuali richieste di modificazione al contenuto del Piano Attuativo approvato e/o al contenuto della relativa convenzione, diverse rispetto a quelle indicate al precedente paragrafo 29.2, renderanno invece necessario procedere all'approvazione di una preventiva variante, da redigere in conformità alla nuova disciplina stabilita dal presente Piano delle Regole:

- per le aree C1 nel caso di Piani Attuativi di aree con destinazione prevalentemente residenziale localizzate nelle frazioni di Ponte Nuovo e Ponte Vecchio;
- per le aree C2 nel caso di Piani Attuativi di aree con destinazione prevalentemente residenziale localizzate nel centro principale;
- per le aree D1 nel caso di Piani Attuativi di aree con destinazione ad attività di produzione di beni e servizi.

#### 29.4 Piani Attuativi approvati non convenzionati

Il Comune, con riferimento ai Piani Attuativi approvati per i quali non sia stata ancora sottoscritta la relativa convenzione da parte degli operatori privati, decorso un anno dalla data di definitiva approvazione del Piano Attuativo stesso, provvederà a diffidare gli operatori privati medesimi al voler sottoscrivere l'annessa convenzione entro un termine non superiore a novanta giorni. In caso di inutile decorso del termine assegnato l'Amministrazione provvederà a dichiarare la decadenza del piano medesimo ad ogni effetto.

Le aree ricomprese nel perimetro di Piani Attuativi approvati alla data di adozione del presente PGT senza che sia stata sottoscritta la relativa convenzione da parte degli operatori privati e poi dichiarati decaduti saranno assoggettate alla disciplina stabilita dal presente Piano delle Regole in base alla casistica del precedente comma 29.3.

#### 29.5 Piani Attuativi vigenti completamente non attuati

Le aree ricomprese nel perimetro di Piani Attuativi approvati e con convenzione sottoscritta alla data di adozione del presente PGT completamente non attuati e poi decaduti saranno assoggettate alla disciplina prevista dal presente Piano delle Regole in base alla casistica del precedente comma 29.3.

#### 29.6 Piani Attuativi vigenti parzialmente inattuati

Nelle aree ricomprese nel perimetro di Piani Attuativi approvati e con convenzione sottoscritta alla data di adozione del presente PGT, attuati solo in parte e poi decaduti continuano a valere, per la quota parte non attuata, le definizioni, le prescrizioni, gli indici ed i rapporti stabiliti in sede di Piano Attuativo decaduto e nella relativa convenzione.

L'edificazione in detta quota parte di aree resta tuttavia subordinata al preventivo rilascio di un permesso di costruire convenzionato da richiedere entro e non oltre un anno dalla data di entrata in vigore del presente Piano delle Regole, nel quale dovrà essere obbligatoriamente previsto:

- che, entro un anno dal rilascio del permesso stesso, l'operatore, prima o contestualmente alla realizzazione degli interventi edilizi ivi previsti, dia compiuta e corretta esecuzione a tutti gli obblighi ancora ineseguiti posti a carico dell'operatore medesimo nella convenzione decaduta, esclusa quella parte di opere di urbanizzazione primaria e secondaria garantita da polizze fideiussorie, previste nella convenzione decaduta, già concretamente incamerate dall'Amministrazione;
- che, entro tre anni dal rilascio del permesso di costruire, l'operatore provveda ad ultimare gli interventi oggetto della richiesta di permesso di costruire.

Nell'ipotesi in cui, a seguito della mutate esigenze del comparto, dovessero essere necessari degli adeguamenti rispetto agli interventi di pubblico interesse inizialmente previsti nella convenzione del piano decaduto, il Comune avrà facoltà di chiedere all'operatore di provvedere a detti adeguamenti il cui esatto contenuto sarà meglio definito nella convenzione allegata al permesso di costruire.

Le aree ricomprese nell'ambito di Piani Attuativi decaduti per decorrenza del relativo periodo di validità rimarranno interamente assoggettate alla disciplina prevista dal presente Piano delle Regole in base alla casistica del precedente comma 29.3:

- qualora l'operatore, entro un anno dall'entrata in vigore del presente strumento urbanistico, non dovesse presentare richiesta del predetto permesso di costruire convenzionato;
- qualora, per qualsivoglia motivo, entro 18 mesi dall'entrata in vigore del presente strumento urbanistico non si dovesse addivenire alla definizione ed al successivo rilascio del predetto permesso di costruire convenzionato.

## **29.7 Permessi di costruire**

Per i permessi di costruire rilasciati alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio sono integralmente fatte salve le disposizioni del PGT in attuazione del quale i progetti sono stati elaborati. Dette disposizioni si applicano anche in caso di varianti al permesso di costruire che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del progetto.

## **29.8 Norma transitoria**

Ai Piani Attuativi previsti dal PGT 2010 si applicano le disposizioni della LR n. 31/2014 per la fase transitoria ivi contemplata

## Appendice 1: Documentazione a corredo dei piani attuativi

### 1 Prescrizioni generali

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 d'intervento e documenti le caratteristiche ambientali della stessa e i rapporti intercorrenti con le aree circostanti, e dovranno riportare:

- il quadro sinottico dei vincoli di natura amministrativa, infrastrutturale, ambientale o geologica, compresi i vincoli connessi al reticolo idrico minore, gravanti sull'area di intervento;
- il calcolo della superficie territoriale da determinarsi mediante rilievo strumentale riferito a un caposaldo certo opportunamente indicato;
- le reti delle urbanizzazioni esistenti, indicandone le modalità di allaccio;
- il progetto delle urbanizzazioni primarie (in riferimento alla normativa vigente in materia di esecuzione di opere di urbanizzazione di cui al D.Lgs. 163/06 e s.m.i.) riguardante in particolare la viabilità veicolare, pedonale e ciclabile con relativa connessione alle infrastrutture viarie esistenti.

Nei casi in cui il Piano Attuativo preveda edifici o attività che costituiscono una sorgente sonora che possa disturbare ricettori sensibili, ovvero preveda edifici che costituiscono ricettori sensibili ubicati in prossimità di sorgenti sonore disturbanti, deve essere presentata la relazione previsionale di impatto ovvero di clima acustico redatta secondo le indicazioni della L.R. 13/2001, della DGR 08/03/2002 n. 7/8313 e, in ogni caso, della normativa regionale vigente.

In presenza di elettrodotti si dovranno corredare i piani attuativi con l'individuazione delle fasce di rispetto dei medesimi calcolate secondo le indicazioni del DPCM 8 luglio 2003 e del DM 29 maggio 2008 e successive modifiche e integrazioni.

Di seguito sono riportati gli elenchi della documentazione minima da produrre a corredo dei piani attuativi, siano essi di iniziativa pubblica o privata, fatte salve le più specifiche prescrizioni contenute nei regolamenti comunali.

### 2 Piani attuativi in aree libere

- a) Relazione riguardante i caratteri e l'entità dell'intervento, dalla quale risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento con le disposizioni del Piano di Governo del Territorio.
- b) Stralcio della "Carta della disciplina delle aree" (Tav. RP.01), con l'individuazione delle aree interessate, e stralcio delle presenti norme contenente la disciplina delle aree stesse.
- c) Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà.
- d) Planimetria dello stato di fatto della zona interessata, almeno in scala 1:500, con l'individuazione delle curve di livello, dei capisaldi di riferimento, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione, con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento.
- e) Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso con indicazione delle sagome di ingombro, delle distanze tra i fabbricati e il confine stradale, e delle coperture dei singoli edifici, 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.
- f) Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- g) 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 dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione.

### 3 Piani attuativi in aree edificate

- a) Relazione riguardante i caratteri e l'entità dell'intervento, dalla quale risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento con le disposizioni del presente Piano.
- b) Stralcio delle tavole di piano (Tav. RP.01 o RP.02), con l'individuazione delle aree interessate, e stralcio delle presenti norme contenente la disciplina delle aree stesse;
- c) Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà.

- d) Planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500.
- e) 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.
- f) Progetto urbanistico-architettonico definito nelle componenti tipologiche e di destinazione d'uso, nelle masse e nelle altezze delle costruzioni, con identificazione certa delle prescrizioni vincolanti e degli indirizzi non prescrittivi; il progetto dovrà contenere altresì le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, nonché gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo e a ristrutturazione edilizia.
- g) Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- h) Profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500.
- i) Nel caso di piano di iniziativa privata deve essere allegato lo 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 dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione.
- l) Nel caso in cui l'area o parte dell'area oggetto di Piano Attuativo abbia ospitato attività manifatturiere industriali o artigianali, deve essere prodotta l'indagine preliminare del sito con indicazione delle attività svolte, ricostruendo i cicli produttivi e l'elenco delle materie prime impiegate. Dovranno essere individuati i luoghi di potenziale pericolo con particolare riferimento a strutture o impianti interrati che possano aver dato luogo a inquinamento del suolo, al fine di valutare la necessità di procedere a un progetto di bonifica ai sensi del DM 471/1999.

Appendice 2

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE, ESCLUSE O AMMESSE A PARTICOLARI CONDIZIONI

	Ammesse
	Ammesse a particolari condizioni
	Escluse

Gruppo funzionale	Area omogenea	A	B-C	D1	D2	D3-a	D3-b	D4	E (*)
<b>Gf 1</b>	<b>Residenza</b>								
<b>Gf 2</b>	<b>Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale</b>								
Gf 2.1	Attività industriali e artigianali di produzione e trasformazione di beni								
Gf 2.2	Attività di magazzino e autotrasporto								
Gf 2.3	Logistica								
Gf 2.4	Attività artigianale di servizio								
Gf 2.5	Attività di commercio all'ingrosso di piccola dimensione di SLP ≤ mq 250								
Gf 2.6	Attività di commercio all'ingrosso di grande dimensione di SLP > mq 250								
Gf 2.7	Impianti di distribuzione del carburante								
<b>Gf 3</b>	<b>Attività terziarie</b>								
Gf 3.1	Piccole attività terziarie di SLP ≤ mq 250								
Gf 3.2	Medie Attività terziarie di SLP: mq 250 < SLP ≤ mq 500								
Gf 3.3	Grandi attività terziarie di SLP > mq 500								
Gf 3.4	Attività ricettive								
Gf 3.5	Impianti sportivi privati								
Gf 3.6 a)	Attrezzature ludico-ricreative di SLP ≤ mq 250								
Gf 3.6 b)	Attrezzature ludico-ricreative di SLP > mq 250								
<b>Gf 4</b>	<b>Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago</b>								
Gf 4.1	Pubblici esercizi di SLP ≤ mq 250 (PE1)								
Gf 4.2	Pubblici esercizi di SLP > mq 250 (PE2)								
Gf 4.3	Locali di intrattenimento e svago di SLP ≤ mq 250 (PE3)								
Gf 4.4	Locali di intrattenimento e svago di SLP > mq 250 (PE4)								
<b>Gf 5</b>	<b>Attività commerciali: commercio al dettaglio.</b>								
Gf 5.1	Esercizi commerciali di vicinato (VIC) di SV ≤ mq 250								
Gf 5.2	Medie strutture di vendita di 1° livello (MS1) di SV: mq 250 < SV ≤ mq 400			(**)					
Gf 5.3	Medie strutture di vendita di 2° livello (MS2) di SV: mq 400 < SV ≤ mq 1.000			(**)					
Gf 5.4	Medie strutture di vendita di 3° livello (MS3) di SV: mq 1.000 < SV ≤ mq 2.500								
Gf 5.5	Grandi Strutture di vendita (GS) di SV > mq 2.500								

(\*) Edifici esistenti in aree agricole E non utilizzati per attività agricola.

(\*\*) L'ammissibilità nelle aree D1 delle medie strutture MS1 e MS2 (SV ≤ 1.000 mq) è limitata ai casi di modifica di destinazione d'uso di edifici esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole in lotti direttamente confinanti con i sedimi stradali della viabilità extraurbana (SS 526 e SP ex SS 11).