



Città di Legnano

**PGT**

Piano di Governo del Territorio  
Presenti al futuro

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2010



# Piano delle Regole

## RP05 - Norme Tecniche di Attuazione

Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

25 ottobre 2011

Responsabile del Procedimento

SETTORE 3 GOVERNO E GESTIONE DEL TERRITORIO,  
AMBIENTE E SPORTELLI CLIENTI IMPRESA  
IL LEGALE  
(Dott. Arch. Gian Carlo Morelli)



Sindaco

IL SINDACO

Dott. Lorenzo Vitali



Progettisti

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI,  
PAESAGGISTI E CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA DI MILANO  
APRA' FRANCO  
architetto  
3426



ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI,  
PAESAGGISTI E CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA DI MILANO  
ENGEL MARCO  
architetto  
2371



Assessore Assetto e Gestione del Territorio

L'ASSESSORE DELEGATO  
(Reg. Gianbattista Fratus)



#### Gruppo di lavoro

---

Progettazione urbanistica: Morfologia e paesaggio Mobilità Attività commerciali	Franco Aprà e Marco Engel con Massimo Bianchi e Fabrizio Calloni Alessandro Isastia POLINOMIA – Alfredo Drufuca, e Damiano Rossi con Valentina Motta e Stefano Battaiotto. Società di Ricerca e Pianificazione – Mauro Anzini, e Alessandra Della Porta
Consulenza giuridica	Tiziano Ugoccioni
Comune di Legnano:	Giancarlo Morelli Paola Ferri Ufficio Pianificazione generale e attuativa

---

## INDICE

---

### Titolo I – Generalità

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. 1
Art. 3	Definizione dei parametri e degli indici edilizi	pag. 2
Art. 4	Destinazioni d'uso	pag. 5
Art. 5	Aree di pertinenza	pag. 9
Art. 6	Parcheggi di pertinenza	pag. 9
Art. 7	Definizione degli interventi edilizi	pag. 10
Art. 8	Attuazione del Piano delle Regole	pag. 10
Art. 9	Perequazione urbanistica	pag. 12
Art. 10	Tutela dell'ambiente ed incentivazione per il risparmio energetico	pag. 12

### Titolo II – Disciplina delle aree

Art. 11	Suddivisione del tessuto urbano consolidato in ambiti omogenei	pag. 13
Art. 12	Capacità edificatoria delle aree del tessuto consolidato	pag. 13
Art. 13	Aree A - Ambiti dei nuclei di antica formazione	pag. 15
Art. 14	Aree B – Aree del tessuto urbano consolidato a prevalente vocazione residenziale	pag. 17
Art. 15	Aree C - Aree di completamento del tessuto consolidato	pag. 19
Art. 16	Aree D – Aree del tessuto consolidato delle attività produttive	pag. 20
Art. 17	Ambito di compensazione dell'asta ferroviaria	pag. 22
Art. 18	Aree E - Aree Agricole e boschive	pag. 23

### Titolo III - Commercio e pubblici esercizi

Art. 19	Attività di commercio al dettaglio e pubblici esercizi	pag. 24
Art. 20	Contestualità tra le procedure urbanistiche ed edilizie e quelle amministrative e commerciali	pag. 27
Art. 21	Autorizzazione di pubblici esercizi e locali di intrattenimento e spettacolo	pag. 28
Art. 22	Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione	pag. 28
Art. 23	Centri di telefonia fissa	pag. 28

### Titolo IV - Tutele, salvaguardie e vincoli

Art. 24	Vincoli e salvaguardie	pag. 29
Art. 25	Parchi locali di interesse sovracomunale (PLIS)	pag. 29
Art. 26	Boschi	pag. 29
Art. 27	Aree di interesse archeologico	pag. 30
Art. 28	Edifici e complessi edilizi di valore storico identitario	pag. 30
Art. 29	Fasce di rispetto	pag. 30
Art. 30	Aree di attenzione delle industrie a rischio di incidente rilevante	pag. 31
Art. 31	Componente geologica, idrogeologica e sismica	pag. 31

### Titolo V - Norme finali

Art. 32	Salvaguardia dei piani attuativi	pag. 32
Art. 33	Edifici in contrasto con le prescrizioni del Piano delle Regole	pag. 33
Art. 34	Edifici condonati	pag. 33
Art. 35	Recinzioni	pag. 33

### APPENDICI

1	Documentazione a corredo dei piani attuativi	pag. 34
2	Criteri di formazione e negoziazione delle proposte di PII	pag. 36
3	PLIS "dei Mulini" - Disciplina delle aree comprese all'interno del perimetro del Parco	pag. 40
4	Schede di orientamento dei comparti assoggettati a pianificazione attuativa	pag. 41
5	Classificazione delle strade e delle aree urbane	pag. 43
6	Contenuti dello studio sul traffico per gli insediamenti commerciali	pag. 44

## **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. 12/06, una articolazione del PGT;
  - \* viene redatto sulla base e nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 10 della L.r. Lombardia n. 12/06 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 edificate.
- 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. RP01). 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:
- |       |  |
|-------|--|
| RA.01 | Densità edilizie, e abitative  |
| RA.02 | Carta dei fronti commerciali   |
| RA.03 | Formazione della città   |
| RA.04 | Morfologia del tessuto urbano ed edifici notevoli                          |
| RA.05 | Nuclei di antica formazione: datazione e planivolumetria                   |
| RA.06 | Edifici o complessi edilizi di valore storico identitario                  |
| RA.07 | Repertorio degli edifici o complessi edilizi di valore storico identitario |
| RP.01 | Carta della disciplina delle aree  |
| RP.02 | Carta della disciplina delle aree (scala 1:2.000)                          |
| RP.03 | Gradi di intervento nei nuclei di antica formazione                        |
| RP.04 | Relazione Illustrativa   |
| RP.05 | Norme Tecniche di Attuazione   |
- 1.5** In caso di difformità fra gli elaborati costituenti il presente Piano delle Regole prevalgono nell'ordine:
- a) le Norme Tecniche di Attuazione;
  - b) le tavole di azionamento (RP01 ed RP02);
  - c) nell'ambito degli elaborati grafici quelli di maggior dettaglio;
  - d) gli altri elaborati grafici con valore di analisi e di indirizzo.
- In caso di difformità fra le previsioni del Piano delle Regole e quelle contenute nei Piani di settore comunali, la prevalenza deve essere stabilita applicando il principio della maggiore specializzazione.
- 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.
- 1.6** Il Piano delle Regole non ha termini di validità e può venire modificato nel rispetto delle vigenti procedure di legge.
- 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 dai Criteri Tecnici di Attuazione del Documento di Piano.



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

L'edificazione dei suoli è regolata in base all'applicazione delle definizioni e dei parametri di seguito riportati, che sono recepiti 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.

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 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 azionate nella tavola di piano (RP01) 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 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 abitabili;
- 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 destinati a ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini, di superficie netta massima di mq 15 ogni 800 mq di SLP o loro frazioni; nelle nuove costruzioni detti locali non dovranno possedere le caratteristiche previste dal Regolamento d'Igiene per i locali abitabili;
- 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, 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 Per gli insediamenti industriali e commerciali di vicinato (VIC), oltre ai casi di cui al precedente punto,

- le superfici degli spazi per gli impianti di depurazione;
- le superfici dei silos e dei serbatoi esterni;
- le superfici delle scale di sicurezza e dei relativi impianti di sollevamento realizzati 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, esistenti alla data di adozione del presente Piano, ove fosse dimostrata l'impossibilità di realizzare dette strutture all'interno della sagoma del fabbricato;
- depositi o magazzini di pertinenza di unità immobiliari soprastanti, a condizione che non siano dotati di servizi igienici, realizzati al piano interrato o seminterrato e non costituenti unità immobiliari autonomamente utilizzabili, di altezza netta interna non superiore a m. 2,40;
- i soppalchi realizzati all'interno dei fabbricati per attività produttive 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 le caratteristiche per l'ottenimento dell'abitabilità ed in particolare il vano sottotetto presenta un rapporto aeroilluminante inferiore a 1/20;

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:



— delimitazione della superficie coperta

- sporgenze maggiori di m 1,50 vengono conteggiate agli effetti della verifica 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 chioschi, i pergolati, i gazebo 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 all'attività di vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte e i relativi corselli di manovra). 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. 8/5054 del 04.07.2007 e successive modificazioni e integrazioni). In tali esercizi non possono essere introdotte e vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche 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.

### 3.6 V (mc) - Volume

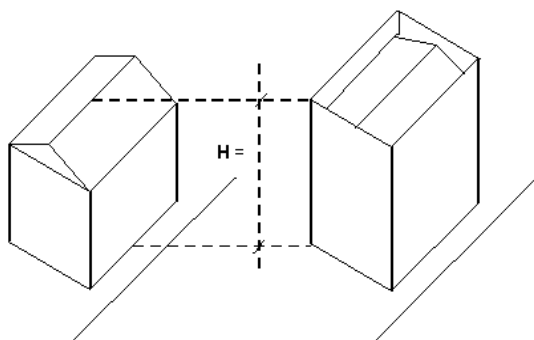
Il volume delle costruzioni si ricava moltiplicando la SLP per l'altezza convenzionalmente fissata nella misura di m. 3,00. Detta definizione si applica per ogni fattispecie nella quale il concetto di volume sia richiamato da leggi o normative di carattere nazionale o locale.

Negli edifici con tipologia residenziale o a questa assimilabile, quando l'altezza media netta interna dei locali che rientrano nel calcolo della SLP supera i 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 quota più alta 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 delle distanze tra i fabbricati, tra fabbricati e confini di proprietà e tra fabbricati e strade.

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

La distanza minima da osservare tra i fabbricati 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 e le eventuali relative strutture portanti verticali, gli elementi costruttivi strutturali.

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

Non sono assoggettati alla verifica del rispetto dei parametri di distanza le autorimesse ed i manufatti accessori pertinenziali che possono essere realizzati anche sul confine del lotto purché la loro altezza "H" non superi i m 2,50.

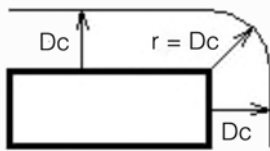
Nella verifica delle distanze fra i fabbricati vanno osservate le eventuali più specifiche disposizioni dettate dai regolamenti comunali e di igiene in materia.

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

È inoltre fatto salvo il rispetto della distanza minima tra fabbricati dettata dal DM 2 aprile 1968, n° 1444, come disposto all'art 103 della LR 12/05.

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

Si determina misurando la distanza fra l'edificio ed il confine del lotto, nel punto più prossimo all'edificio stesso (criterio radiale), come illustrato nello schema che segue:



Per la determinazione delle parti del fabbricato da considerare nella verifica della distanza  $D_c$  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.

**3.8.3**  $D_s$  (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  $D_s$  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 è ammesso quando finalizzato a mantenere o consolidare gli allineamenti esistenti, come stabilito agli artt. 12 e seguenti.

**3.9**  **$U_t$  (mq/mq) - Indice di utilizzazione territoriale**

Definisce la massima Superficie Lorda di Pavimento (SLP) edificabile per ciascuna unità di superficie territoriale. 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**  **$U_f$  (mq/mq) -Indice di utilizzazione fondiaria**

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

**3.11**  **$R_c$  (%) - Rapporto di copertura**

Definisce la quantità massima di superficie copribile ( $S_c$ ) in rapporto alla superficie fondiaria del lotto ( $S_f$ ), espressa in percentuale.

<b>Art. 4 Destinazioni d'uso</b>
----------------------------------

**4.1** Sulla base di quanto stabilito dall'art. 51 comma 1 Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. configura destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale, derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio. È principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 51 citato, salvo quelle escluse dalle presenti norme. In conformità a quanto sopra riportato, ove non diversamente stabilito nelle disposizioni relative alle singole aree, con riferimento alla classificazione di cui al successivo comma 4.4, si devono considerare come destinazioni escluse tutte quelle non definite principali o complementari.

**4.2** Nei documenti per l'ottenimento del titolo abilitativo o per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni relative alle destinazioni d'uso. Tale obbligo vale anche per gli interventi sugli edifici esistenti. Nelle convenzioni, cui fosse eventualmente subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.

**4.3** Per ciascun ambito il Piano delle Regole identifica:

- a) la destinazione 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 complementari o compatibili, qualora richieste, in quanto integrative o agevolanti la destinazione d'uso principale;

- c) le destinazioni non ammissibili e pertanto escluse, in quanto in contrasto con la destinazione principale ovvero con quelle accessorie.

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

<p><b>Gf 1</b></p> <p><b>Residenza</b></p>	<p><b>Abitazioni dei residenti.</b>                  Abitazioni e relative pertinenze (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozine, cantine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali.                  Sono comprese in questo Gruppo funzionale anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo.</p>
<p><b>Gf 2</b></p> <p><b>Attività produttive</b></p>	<p><b>Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale.</b>                  Fanno parte di questo gruppo funzionale le attività di carattere industriale ed artigianale sotto meglio classificate.                  Per ogni unità produttiva possono essere realizzati:                  - gli eventuali spacci aziendali, secondo la disciplina vigente in materia;                  - un alloggio di superficie inferiore a quella dell'unità produttiva e comunque per una SLP non superiore a mq 200.                  - 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.                  Dette superfici sono considerate a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate a produzione, 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>                  Attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca nonché gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale, in quanto compresi negli immobili che la costituiscono.</p>
<p><b>Gf 2.2</b></p>	<p><b>Attività di magazzinaggio e autotrasporto.</b>                  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>                  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>                  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, come precisate negli elenchi assunti dal Comune.</p>
<p><b>Gf.2.5</b></p>	<p><b>Attività di commercio all'ingrosso di piccola dimensione</b>                  Attività come tali definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.lgs. 114/98, sviluppate su una SLP ≤ 250 mq</p>



<b>Gf.2.6</b>	<b>Attività di commercio all'ingrosso di grande dimensione</b> Attività come tali definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.lgs. 114/98, sviluppate su una SLP $\geq 250$ mq
<b>Gf 2.7</b>	<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.
<b>Gf 3</b>  <b>Attività terziarie</b>	<b>Attività terziarie di produzione di servizi</b> Rientrano in questa categoria le attività di produzione di servizi, comprese le relative pertinenze escluse le attività commerciali elencate nel successivo Gruppo funzionale Gf 5. 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. Detta superficie è considerata a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate a produzione, 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. Le attività terziarie non classificate tra le attività ricettive sono classificate in sottogruppi in ragione della dimensione degli immobili utilizzati.
<b>Gf 3.1</b>	<b>Piccole attività terziarie</b> Le attività terziarie aventi SLP $\leq$ mq250: sono considerate come presenze connaturate a tutte le zone del contesto urbano, indipendentemente dalla destinazione dell'ambito e, pertanto, non sono assoggettate dal Piano delle Regole ad alcuna particolare disposizione di esclusione, eccezion fatta per la zona agricola.
<b>Gf 3.2</b>	<b>Medie Attività terziarie</b> Medie attività: unità immobiliari aventi SLP $>250$ e $\leq 500$ mq vi rientrano uffici, studi professionali ed agenzie (assicurative, immobiliari, turistiche, bancarie, etc.)
<b>Gf 3.3</b>	<b>Grandi attività terziarie</b> Grandi attività: unità immobiliari aventi SLP $>500$ mq vi rientrano: attività direzionali pubbliche e private, attività amministrative in genere (banche, finanziarie, etc.), sedi di enti pubblici, istituzioni ed associazioni
<b>Gf 3.4</b>	<b>Attività ricettive.</b> Alberghi, residence e strutture ad essi assimilabili ove la permanenza degli utenti abbia carattere temporaneo e comporti la prestazione di servizi. Sono comprese in tale Gruppo funzionale le attività che hanno carattere di complementarietà con la funzione ricettiva, come la convegnistica.
<b>Gf 4</b>  <b>Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e svago</b>	<b>Pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago</b> Rientrano di regola in questa categoria: teatri cinema, attività ludico ricreative, discoteche e sale da ballo, sale giochi e sale scommesse, attività di prestazione di servizio diverse da quelle di cui al Gf 2.4, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ed altre attività similari come definite e disciplinate dalla legislazione vigente in materia
<b>Gf 4.1</b>	Attività con SLP $\leq$ mq 250 ( <b>PE1</b> )
<b>Gf 4.2</b>	Attività con SLP $>$ mq 250 ( <b>PE2</b> )
<b>Gf 4.3</b>	Locali di intrattenimento e svago assoggettati a licenza di agibilità ex art. 80 TULPS ( <b>PE3</b> )

<b>Gf 5</b> <b>Attività commerciali</b>	<b>Commercio al dettaglio.</b> Le tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio sono quelle individuate dall'art. 4 del D.Lgs. n. 114/1998.
<b>Gf 5.1</b>	<b>Esercizi commerciali di vicinato (VIC)</b> Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 250.
<b>Gf 5.2</b>	<b>Medie strutture di vendita di 1° livello (MS1)</b> Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a mq 250 ed inferiore o uguale a mq 400.
<b>Gf 5.3</b>	<b>Medie strutture di vendita di 2° livello (MS2)</b> Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a mq 400 ed inferiore o uguale a mq 1.000, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.
<b>Gf 5.4</b>	<b>Medie strutture di vendita di 3° livello (MS3)</b> Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a mq 1.000 ed inferiore o uguale a mq 2.500, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.
<b>Gf 5.5</b>	<b>Grandi Strutture di vendita (GS)</b> Vi rientrano gli esercizi aventi superfici di vendita superiori a mq 2.500, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.
<b>Gf 6</b> <b>Agricoltura</b>	<b>Attività del settore primario (agricoltura).</b> Attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli. 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.

#### 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 ammesse e restano unicamente assoggettati alle disposizioni di cui all'art. 52 della L.R. Lombardia n. 12/2005 s.m.i.

Il Piano dei Servizi definisce in quali casi le modifiche di destinazione d'uso, ammissibili in base alle norme di zona, richiedano la verifica della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. Nell'ipotesi in cui, in esito 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.

#### 4.6 Incentivazione all'insediamento delle piccole attività economiche

Fermo restando l'assolvimento di tutti gli adempimenti normativi e regolamentari connessi all'insediamento delle attività economiche, non configura mutamento di destinazione d'uso l'utilizzo di locali esistenti aventi superficie lorda di pavimento massima pari a 250 mq. aventi destinazione Gf 5.1 (Esercizi commerciali di vicinato - VIC), Gf 4.1 (Attività di pubblico esercizio con SLP  $\leq$  mq 250 - PE1), Gf 3.1 (Piccole attività terziarie) e Gf 2.4 (Attività artigianale di servizio) per insediare indifferentemente attività ricomprese all'interno del suddetto insieme di destinazioni funzionali.

Al fine dell'applicazione dell'incentivazione di cui al presente articolo, all'insediamento delle attività sopraelencate potranno essere correlati esclusivamente interventi edilizi di manutenzione ordinaria.

La presente norma non si applica nei casi di recupero della SLP esistente disciplinati dal successivo art. 12.

#### 4.7 Disposizioni particolari per i "Manieri" delle Contrade

I Manieri delle contrade sono ammessi in tutte le aree disciplinate dal Piano delle Regole, senza limitazione alcuna, a condizione che siano insediati in fabbricati dotati di agibilità e la destinazione a "Maniero della Contrada" sia sancita da un atto di asservimento, trascritto nei registri immobiliari, relativo all'intero immobile utilizzato.

La destinazione degli immobili rimane per tutto il periodo di permanenza del "Maniero". Al cessare dell'uso gli immobili torneranno ad essere assoggettati alla disciplina delle destinazioni d'uso dettata dal Piano delle Regole per le aree nelle quali ricadono.

### Art. 5 Aree di pertinenza

- 5.1** Si considerano aree di pertinenza quelle sulla cui superficie sono stati calcolati gli indici di fabbricabilità territoriale o fondiaria. Un'area di pertinenza deve essere considerata satura quando risultano realizzati edifici per una superficie lorda di pavimento (SLP) pari a quella massima consentita dal piano.
- 5.2** Le aree di pertinenza degli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole, o realizzati in attuazione dello stesso, non potranno essere ulteriormente conteggiate, anche in caso di frazionamento, se non per saturare l'edificabilità massima ammessa.
- 5.3** Il vincolo di pertinenza permane con il permanere degli edifici: tra gli elaborati richiesti per l'ottenimento del titolo abilitativo, deve figurare l'individuazione delle aree di pertinenza. Ove il vincolo di pertinenza tra area ed edificio non fosse riscontrabile da documenti aventi valore formale, si considera di pertinenza l'area di sedime degli edifici e quella circostante che risulti della medesima proprietà, con esclusione delle parti di quest'ultima connotate da autonomia determinata da fattori fisici (accesso separato, recinzione) e funzionali (uso indipendente dal fabbricato esistente), sempre che detti fattori risultino in essere alla data di adozione delle presenti norme.
- 5.4** L'atto col quale si costituisce il vincolo di asservimento dell'area di pertinenza dovrà essere prodotto prima del rilascio del titolo abilitativo, la sua formalizzazione ed il deposito dovranno avvenire prima della fine dei lavori.

### 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 spazi 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 più 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 applicano le seguenti, più specifiche, prescrizioni, comprensive degli spazi per parcheggi richiesti al precedente punto 6.1:
- per la residenza (Gf1), la realizzazione di almeno 1 posto auto per ciascun alloggio;
  - per la destinazione ad attività commerciali con SV > 250 mq (Gf 5 ad eccezione di Gf 5.1), a pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago SLP > mq 250 (Gf 4.2 e Gf 4.3) e ad uffici con SLP > 250 mq (Gf 3.2 e Gf 3.3), realizzata tramite ampliamenti o modifiche d'uso di fabbricati esistenti, la realizzazione di posti macchina 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 manovra. In tutti i casi 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 o di attività esistenti, le prescrizioni relative ai parcheggi pertinenziali vanno verificate con riferimento all'estensione complessiva della SLP risultante a seguito dell'intervento di ampliamento.  
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** Fatte salve le più specifiche disposizioni dettate per le attività commerciali al successivo art. 19, nel caso di ampliamenti di fabbricati o di attività esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere l'obbligo sopra enunciato, gli interventi saranno assentiti previo versamento al Comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire, in analogia a quanto disposto all'art. 64, comma 3, della LR 12/05 per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti. In tal caso la superficie minima convenzionale dei parcheggi è definita in mq. 25 per posto auto.
- 6.6** La realizzazione delle autorimesse private è 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. 2.50 di e purché venga rispettato l'indice "Rc".

#### **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 contenuta nella legislazione nazionale e regionale e nei relativi decreti o circolari applicative viene specificata come segue.

##### **7.1 Ristrutturazione 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. 13.6.

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 della zona.

##### **7.2 Ristrutturazione sostitutiva**

Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia volti al rinnovo dell'edificio, fino alla sua parziale o totale demolizione e ricostruzione, come disposto all'art. 27, comma 1, lettera "d" della LR 12/05.

#### **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, nei casi previsti dalle presenti Norme;
- \* con piani attuativi.

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

- 8.2.1** Il Permesso di costruire convenzionato è richiesto in tutti i casi nei quali la procedura edilizia è accompagnata dalla cessione gratuita al Comune di aree per servizi e spazi pubblici ovvero il loro asservimento all'uso pubblico perpetuo o la loro monetizzazione, ad eccezione dei casi assoggettati a pianificazione attuativa.

Il permesso di costruire convenzionato, ove richiesto, è composto da tavole progettuali che disciplinano gli elementi planovolumetrici dell'intervento e da una convenzione.

La convenzione, di norma, disciplina:

- \* la cessione al Comune delle aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione o di servizi pubblici o di interesse generale, ove previste;

- \* il reperimento o adeguamento dei servizi eventualmente richiesti dall'intervento nel rispetto di quanto stabilito dal Piano dei Servizi;
- \* la cessione di parcheggi pubblici, se richiesti;
- \* le modalità di convenzionamento di quote di edilizia residenziale per finalità sociali, ove previste.

La convenzione connessa al permesso di costruire è sottoposta alla preventiva approvazione da parte della Giunta Comunale.

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

8.2.2 È altresì richiesta la convenzione per gli aspetti planivolumetrici nei casi contemplati dalle presenti Norme.

### 8.3 Attuazione tramite piani attuativi

8.3.1 Negli elaborati del Piano delle Regole sono individuati i comparti che sono assoggettati alla formazione obbligatoria di un piano attuativo.

Il perimetro indicato negli elaborati di piano potrà essere variato in aumento o in riduzione per una superficie non superiore all'1% dell'estensione complessiva del comparto perimetrato senza che ciò costituisca variante al Piano delle Regole.

Sono inoltre soggetti a pianificazione attuativa gli interventi sugli immobili dei nuclei di antica formazione nei casi specificati dalle presenti norme.

8.3.2 La misura della SLP realizzabile all'interno di ciascun comparto assoggettato a piano attuativo è determinata dalla disciplina delle aree nelle quali ricadono.

È sempre assoggettata a pianificazione attuativa la realizzazione delle medie strutture di vendita di 3° livello (MS3) o superiore anche quando questa avvenga tramite il recupero di fabbricati destinati in precedenza ad altro uso.

8.3.3 I piani attuativi che riguardano i comparti di pianificazione attuativa unitaria specificamente individuati dalla tavola del Piano delle Regole (RP.01) sono adottati dalla Giunta Comunale ed approvati dal Consiglio Comunale, in coerenza con quanto disposto all'art. 14, comma 4bis, della LR 12/05.

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 12/05. Detti piani saranno considerati come variante al presente Piano delle Regole ove prevedano la realizzazione di una SLP eccedente quella risultante dall'applicazione di un indice **Ut = 0,65 mq/mq**.

Le condizioni per il conseguimento degli obiettivi pubblici e per la determinazione della capacità edificatoria sono riportate nei "Criteri di formazione e negoziazione delle proposte di PII" prodotti in Appendice alle presenti Norme (**Appendice 2**), ove è anche elencata la documentazione da produrre a corredo dei PII stessi.

### 8.5 Cessione di aree per opere di urbanizzazione

L'esecuzione dei piani attuativi e dei permessi di costruire convenzionati comporta:

- \* la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria;
- \* la cessione delle aree per le urbanizzazioni secondarie, oppure l'asservimento all'uso pubblico, nella misura indicata dal Piano dei Servizi, fatta salva la possibilità della loro monetizzazione con le modalità stabilite dalla legge.

## Art. 9 Perequazione urbanistica

### 9.1 Modalità di applicazione

In applicazione degli indirizzi del Documento di Piano, il Piano delle Regole individua le aree e le tipologie di intervento per le quali è data facoltà ai soggetti attuatori di sommare all'edificabilità propria, assegnata all'area fondiaria sulla quale verranno realizzati gli edifici, una edificabilità aggiuntiva, da acquisire tramite la cessione gratuita al Comune di aree per servizi e spazi pubblici dotate di capacità edificatoria di perequazione assegnata dal Piano dei Servizi.

In alternativa alla cessione al Comune delle aree per servizi e spazi pubblici, il soggetto attuatore potrà impegnarsi a versare il corrispettivo dell'indennità di esproprio delle aree necessarie all'acquisizione della



capacità edificatoria aggiuntiva, in analogia a quanto disposto all'art. 9.3.3 dei Criteri Tecnici di Attuazione del Documento di Piano.

Il trasferimento al Comune della proprietà delle aree per servizi e spazi pubblici individuate per l'avvalimento della capacità edificatoria aggiuntiva avviene tramite la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo che accompagnano il piano attuativo o il permesso di costruire convenzionato abilitanti la realizzazione degli interventi.

La disciplina di zona definisce l'entità massima della capacità edificatoria aggiuntiva che può essere sommata alla capacità propria.

L'edificabilità aggiuntiva necessaria al raggiungimento dell'indice massimo è direttamente attribuita agli immobili dismessi dal patrimonio comunale ai sensi dell'art. 58 della legge 133/2998 ed a quelli in corso di dismissione, senza necessità di ricorrere alla procedura di perequazione, salva restando l'applicazione degli altri parametri ed indici di zona.

## 9.2 Coefficiente di ponderazione

Al trasferimento dei diritti edificatori di perequazione si applica il coefficiente di ponderazione indicato dal Documento di Piano.

In base alla collocazione relativa, la capacità edificatoria di perequazione generata dalle aree per servizi e spazi pubblici viene corretta applicando i seguenti coefficienti, con riferimento alle perimetrazioni contenute nella Tav. DP03:

		Ubicazione dell'ambito di trasformazione		
		centrale	semicentrale	periferica
Ubicazione dell'area a servizi	centrale	10/10	11/10	12/10
	periferica	8/10	9/10	10/10

## Art. 10 Tutela dell'ambiente ed incentivazione per il risparmio energetico

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

In particolare per gli interventi da effettuarsi su aree in precedenza utilizzate per attività produttive o di deposito, il proponente gli interventi di trasformazione dovrà produrre, a corredo della documentazione unita alla proposta di piano attuativo o, in caso di interventi realizzabili con titolo abilitativo semplice, unita alla richiesta del titolo abilitativo stesso, una indagine preliminare sulla qualità del suolo e del sottosuolo per accertarne la compatibilità 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.

**10.2** Il Piano delle Regole promuove il risparmio del consumo di energia attribuendo a tale scopo l'indice premiale disciplinato all'art. 12.2 delle presenti norme.

**10.3** In generale tutti gli interventi di trasformazione assoggettati a pianificazione attuativa, compresi gli strumenti di programmazione negoziata, dovranno uniformarsi alle indicazioni contenute nel Capitolo 7 del Rapporto Ambientale, concernente i criteri ambientali di attuazione e le 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 ambiti omogenei

**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 - Ambiti dei nuclei di antica formazione
- 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 classificandoli come aree E, ripartite in due sottoclassi.

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

### Art. 12 Capacità edificatoria delle aree del tessuto urbano consolidato

#### **12.1 Salvaguardia delle SLP esistenti nei casi di sostituzione degli edifici esistenti**

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 sopravvenuti, apposti in applicazione di disposizioni di legge nazionale o regionale, fermo restando quanto disposto al successivo art. 29.

La SLP esistente prima degli interventi di demolizione dovrà essere quantificata e asseverata secondo i criteri di calcolo delle presenti norme, al fine di accertare l'eventuale quantità di SLP eccedente quella esistente, da classificarsi come intervento di nuova costruzione.

La conservazione della SLP esistente non è consentita negli interventi che prevedano la modifica della destinazione d'uso, col passaggio dall'una all'altra delle classificazioni principali individuate all'art. 4 delle presenti norme, accompagnata dalla modifica della tipologia edilizia.

In riferimento alle medesime classificazioni, ove alla data di adozione del PGT un lotto costituisca pertinenza di diversi edifici contraddistinti con diverse tipologie catastali, a loro volta 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 edifici in cui sono compresenti unità immobiliari con differenti classificazioni catastali, la destinazione d'uso prevalente viene assunta come destinazione valida per l'intero fabbricato.

Gli interventi per i quali non risulta consentita la conservazione della SLP esistente dovranno avvenire nel rispetto degli indici e dei parametri assegnati dal presente Piano delle Regole per le nuove edificazioni.

Per gli interventi di sostituzione di edifici esistenti:

- \* ove detti edifici comprendano sottotetti recuperabili a fini abitativi, il nuovo edificio potrà realizzare direttamente una superficie abitabile in sottotetto nella quantità che era consentita negli edifici esistenti prima della demolizione;
- \* ove la ricostruzione rispetti la sagoma e il sedime dell'edificio preesistente 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 zona.

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 degli ambienti contenuti entro la sagoma definita dalle relative strutture murarie, esclusivamente tramite interventi di ristrutturazione conservativa, come definiti al precedente art. 7.

#### **12.2 Indice premiale**

In coerenza con le disposizioni dell'art. 11.5 della LR 12/05 e con gli obiettivi del Documento di Piano, gli indici di edificabilità assegnati alle aree **A, B e C** individuate dal presente Piano delle Regole possono essere incrementati con un indice premiale pari a

**Uf = 0,05 mq/mq**

quando il richiedente il titolo abilitativo si impegna, producendo adeguate garanzie tecniche ed economiche, ad ottenere una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale dell'intero edificio oggetto dell'intervento superiore del 30% rispetto al valore limite previsto dalla disciplina nazionale e regionale vigente al momento della presentazione della domanda.

L'indice premiale può essere sommato indifferentemente all'indice minimo o all'indice massimo assegnato a ciascuna area dal presente Piano delle Regole.

Nel caso di interventi di sostituzione edilizia che prevedono la conservazione della SLP esistente, a questa potrà essere sommata la capacità edificatoria determinata dall'applicazione dell'indice premiale alla superficie del lotto di pertinenza.

L'indice premiale può essere applicato anche ad interventi su fabbricati esistenti quando detti interventi riguardino l'intero edificio.

In caso di avvalimento dell'indice premiale, unitamente alla dichiarazione di fine lavori dovrà essere consegnata la certificazione energetica, sottoscritta da certificatore accreditato, che attesti il conseguimento delle prestazioni energetiche dichiarate per l'ottenimento di detto indice. In caso di mancato conseguimento delle prestazioni energetiche dichiarate, la SLP realizzata in applicazione dell'indice premiale verrà considerata abusiva.

L'indice premiale di cui al presente comma non può essere sommato ad analoghe premialità disposte dalla disciplina nazionale o regionale in materia, salva l'applicazione delle disposizioni della LR 26/95 e s.m.i.

Per gli interventi assoggettati a pianificazione attuativa l'avvalimento dell'indice premiale deve essere dichiarato nel contesto del piano attuativo e sancito dalla relativa convenzione.

### **12.3 Ampliamenti e sopralzi**

Gli ampliamenti degli edifici esistenti sono consentiti fino al raggiungimento della capacità edificatoria ammessa in base all'applicazione degli indici di edificabilità, eventualmente incrementati con la capacità edificatoria aggiuntiva consentita dalla disciplina di zona, fatto salvo il rispetto degli altri indici e parametri.

### **12.4 Disciplina del recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti**

Gli interventi edilizi volti al recupero dei sottotetti per scopi abitativi sono consentiti nel rispetto dei presupposti e dei limiti dettati dalla LR 12/05 s.m.i.

Per sottotetti esistenti ai fini del recupero abitativo si intendono i locali ricompresi tra l'ultimo piano abitabile dell'edificio ed il tetto, privi dei requisiti di abitabilità, che abbiano una consistenza tale da renderli volumetricamente individuabili.

Il recupero dei sottotetti a fini abitativi:

- \* deve prevedere la dotazione di parcheggi pertinenziali secondo quanto stabilito all'art. 6 delle presenti Norme
- \* deve, 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, rispettare 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;
- \* deve attuarsi in forza di permesso di costruire convenzionato ai sensi del precedente art. 8.2.2, recante puntuale disciplina degli aspetti planivolumetrici e della dotazione pertinenziale di parcheggi.

La modifica delle altezze di colmo e di gronda non è consentita per gli edifici censiti nel "Repertorio degli edifici e dei complessi edilizi di valore storico identitario" di cui al successivo art. 28.

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

### **12.5 Salvaguardia del verde privato**

Fatte salve le più specifiche disposizioni contenute nei regolamenti comunali in materia, ogni richiesta di titolo abilitativo che comporti trasformazione di aree inedificate 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.

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

L'applicazione degli indici di edificabilità stabiliti dalle presenti norme definisce la capacità edificatoria delle aree al netto delle eventuali SLP destinate a servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico regolate da

apposita convenzione o regolamento d'uso, descritta nel Piano dei Servizi. La SLP destinata a servizi non può comunque eccedere il limite del 30% della SLP ricavata dall'applicazione dell'indice di zona, eventualmente incrementato dall'applicazione degli indici aggiuntivo e premiale.

### 12.7 Edificazioni a confine

Salve le vigenti disposizioni di legge, l'edificazione a confine è consentita nei seguenti casi:

- quando il PGT indica l'obiettivo di preservare o realizzare la continuità della cortina edilizia stradale;
- negli interventi di demolizione e ricostruzione, comunque classificati, che prevedano la riedificazione di un fabbricato preesistente collocato sul confine;
- nel caso della realizzazione di box accessori, purché la loro altezza non superi i m 2.50 misurata all'estradosso della copertura, per una superficie lorda di pavimento complessiva che non ecceda i mq. 50 per i box e mq. 20 per gli usi diversi, purché non prospettanti sugli spazi pubblici;
- quando il lotto adiacente presenta un fabbricato edificato sul confine (costruzione in aderenza).

Salvo il caso della costruzione in aderenza, in sede di richiesta di titolo abilitativo dovrà essere prodotto l'atto col quale i confinanti acconsentono all'edificazione del fabbricato sul confine di proprietà assumendone esplicitamente gli obblighi conseguenti. L'atto dovrà essere registrato e trascritto prima del rilascio del titolo abilitativo-

## Art. 13 Aree A - Ambiti dei nuclei di antica formazione

### 13.1 Definizione

Ricade in questa classificazione il territorio corrispondente alle aree urbane rilevate dalla cartografia del 1888, indipendentemente dalla datazione dei fabbricati esistenti al momento dell'adozione del presente Piano delle Regole.

Le aree dei nuclei di antica formazione sono individuate come zone di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78.

### 13.2 Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è la residenza (Gruppo funzionale Gf 1).

Sono compatibili, in quanto integrative e complementari di tale uso:

- \* le attività del settore terziario (Gruppo funzionale Gf 3);
- \* le attività di pubblico esercizio (Gruppi funzionali Gf 4);
- \* Le attività di commercio al dettaglio (Gf 5), alle condizioni di cui all'art. 20 e seguenti;
- \* le funzioni attinenti la produzione di beni materiali e di servizi (Gruppo funzionale Gf 2.4), purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona.

Sono espressamente escluse le funzioni attinenti la produzione di beni (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).

### 13.3 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.03 "Disciplina di intervento negli ambiti dei nuclei di antica formazione".

Il prospetto che segue riporta gli indirizzi e le categorie di intervento da adottare per ciascuna classe:

Classe	Descrizione	Indirizzi	Tipo di intervento
<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, anche con fedele ricostruzione	Ristrutturazione conservativa
<b>C</b>	Tessuto edilizio di sostituzione	Conservazione degli allineamenti e dell'altezza massima esistente nell'edificio oggetto di intervento	Ristrutturazione sostitutiva
<b>D</b>	Altri edifici	Ricostruzione senza vincolo	Ristrutturazione

		di sagoma	sostitutiva o demolizione e ricostruzione
<b>E</b>	Fabbricati accessori	Mantenimento delle superfici coperte senza recupero di SLP.	Demolizione e ricostruzione.

### 13.4 Capacità edificatoria

La capacità edificatoria assegnata agli ambiti dei nuclei di antica formazione è pari all'esistente, con le specificazioni e le aggiunte 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.

#### 13.4.1 Per gli interventi di 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.

In tal caso alla SLP esistente potrà essere sommato l'indice aggiuntivo pari a

**Uf = 0,10 mq/mq**

da acquisire tramite la cessione al Comune di aree per servizi e spazi pubblici, come indicato all'art. 9.

#### 13.4.2 Per gli interventi di demolizione e ricostruzione ovvero di nuova edificazione (Classe D)

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

**Uf = 0,40 mq/mq**

incrementabile con l'indice aggiuntivo pari a

**Uf = 0,10 mq/mq**

da acquisire tramite la cessione al Comune di aree per servizi e spazi pubblici, come indicato all'art. 9. Detto indice aggiuntivo può essere sommato alla SLP esistente in analogia a quanto disposto al precedente 13.4.1.

In entrambi i casi la capacità edificatoria può essere incrementata con l'applicazione dell'indice premiale

**Uf = 0,05 mq/mq**

alle condizioni indicate all'art. 12.2

Altri parametri da applicare ai casi di nuova edificazione o di ricostruzione con diversi sedime e sagoma

**Rc** = 50%

**H** = m 17,00, salvo il rispetto dell'altezza di cortina di cui al successivo punto 6 del presente articolo

**Dc** = H/2 - minimo m 5

**Df** = H - minimo m 10

**Ds** = m 5

salvo per le edificazioni a cortina

13.4.3 I manufatti accessori individuati nella Tav. RP03 possono essere oggetto di interventi di demolizione e ricostruzione ma dovrà esserne mantenuto l'uso attuale e la relativa superficie non potrà essere sommata alla SLP dei fabbricati principali ai fini della determinazione della capacità edificatoria.

13.4.4 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 degli ambienti contenuti entro la sagoma definita dalle relative strutture murarie, esclusivamente tramite interventi di ristrutturazione conservativa, come definiti al precedente art. 7.

### 13.5 Modalità di intervento

Gli interventi descritti al paragrafo 13.3 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.

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 ad un singolo edificio, come tale individuato per tipologia ed architettura, e potranno prevedere una disciplina di intervento diversa da quella assegnata agli immobili in base al prospetto riportato nel precedente § 3, salva restando la misura della capacità edificatoria definita nel precedente § 4.



In sede di Piano di Recupero alla capacità edificatoria determinata dalla SLP esistente all'interno del comparto potrà essere sommata quella determinata dall'applicazione dell'indice premiale di cui all'art. 12.2 alle condizioni ivi descritte.

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 che possono riguardare anche un singolo lotto o un singolo fabbricato.

### 13.6 Cortine edilizie

Nella Tav. RP.03 sono indicate le cortine edilizie da mantenere, ripristinare o completare.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione l'altezza dei fabbricati della cortina edilizia potrà essere elevata fino ad allinearsi a quella del fabbricato adiacente più alto, purché coerente con l'altezza media degli edifici adiacenti e nel rispetto delle disposizioni dei regolamenti comunali.



Per i fabbricati classificati nei gruppi A e B di cui al precedente paragrafo 3, gli interventi di restauro o di ristrutturazione conservativa dovranno prevedere la conservazione delle facciate delle cortine.

Nel caso di recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi la quota della gronda esistente potrà essere innalzata al solo fine del raggiungimento della quota interna minima netta di m 1,50 lungo il margine esterno dei locali, ove consentito in base alle categorie di intervento dettate al precedente 13.3

## Art. 14 Aree B - Aree del tessuto urbano consolidato a prevalente vocazione residenziale

### 14.1 Definizione

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

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

Aree B1 - Tessuto consolidato della città compatta

Aree B2 - Tessuto consolidato della città moderna

Aree B3 - Insediamenti produttivi sparsi nel tessuto consolidato a prevalente vocazione residenziale

### 14.2 Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è la residenza (Gruppo funzionale Gf 1).

Sono compatibili e complementari di tale uso:

- \* le attività del settore terziario (Gruppo funzionale Gf 3);
- \* le attività di pubblico esercizio (Gruppo funzionale Gf 4);
- \* Le attività di commercio al dettaglio (Gf 5), alle condizioni di cui all'art. 19 e seguenti;
- \* le funzioni attinenti la produzione di beni materiali e di servizi (Gruppo funzionale Gf 2.4), purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona.

Sono escluse le funzioni attinenti la produzione di beni (Gruppo funzionale Gf 2) ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf 2.4) e delle attività di commercio all'ingrosso di piccola di grande dimensione (Gf 2.6).

### 14.3 Modalità di attuazione

- 14.3.1 Titolo abilitativo semplice: per interventi comportanti la conservazione della SLP esistente o la realizzazione dell'indice proprio, in entrambi i casi con l'eventuale aggiunta dell'indice premiale;
- 14.3.2 Permesso di costruire convenzionato in caso di avvalimento dell'indice aggiuntivo.

#### 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:

**Indice proprio**  $U_f = 0,40 \text{ mq/mq}$

**Indice massimo**  $U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$

La capacità edificatoria può inoltre essere incrementata con l'applicazione dell'indice premiale

**$U_f = 0,05 \text{ mq/mq}$**

alle condizioni indicate all'art. 12.2.

L'indice massimo pari a  **$U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$**  è attribuito agli immobili dismessi dal patrimonio comunale ed a quelli in corso di dismissione, senza necessità di applicazione della procedura di perequazione, come disposto all'art. 9. 1 delle presenti Norme.

#### Altri parametri

**Rc** = 50%

**H** = m 17,00, salvo il rispetto dell'altezza di cortina di cui al successivo punto 6 del presente articolo

**Dc** = H/2 - minimo m 5

**Df** = H - minimo m 10

**Ds** = m 5

salvo per le edificazioni a cortina di cui al successivo 14.6

#### 14.5 Indicazioni particolari per le aree B3

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:

##### 14.5.1 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 di questi immobili siano insediate attività produttive di beni e servizi, per queste aree si applicano le disposizioni dettate al successivo art. 16 per le aree del "tessuto consolidato delle attività produttive" (Aree D1) quanto alle destinazioni d'uso ammesse ed agli indici e parametri per l'edificazione.

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 successivo art. 16 per le aree del "tessuto consolidato delle attività produttive" (Aree D2) quanto alle destinazioni d'uso ammesse ed agli indici e parametri per l'edificazione e le disposizioni dettate dagli artt. 19 e 20 per quanto relativo all'autorizzazione di attività commerciali.

In entrambi i casi non trova applicazione l'indice premiale di cui al precedente 12.2.

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 degli ambienti contenuti entro la sagoma definita dalle relative strutture murarie, esclusivamente tramite interventi di ristrutturazione conservativa, come definiti al precedente art. 7.

##### 14.5.2 La conversione a residenza

Si applicano gli indici ed i parametri disposti al precedente 14.4 e con le modalità di cui al precedente 14.3, non essendo ammessa la conservazione della SLP esistente ai fini della sua riconversione a residenza.

È soggetta a pianificazione attuativa la conversione di aree con superficie territoriale superiore a mq 5.000.

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

- 14.5.3 Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione  
Gli impianti esistenti e le attività di servizio o vendita a questi connesse vengono confermate nelle condizioni attuali e potranno essere oggetto di tutti gli interventi necessari al mantenimento delle attrezzature ed al loro adeguamento alle disposizioni di legge.  
In caso di cessazione dell'attività in atto le aree occupate dagli impianti possono essere recuperate ad uso residenziale o per le altre destinazioni compatibili come indicato al precedente 14.5.2.
- 14.6 Prescrizioni morfologiche**
- 14.6.1 Prescrizioni riguardanti l'altezza dei fabbricati  
Per tutti i casi di nuova edificazione o riedificazione nella cortina stradale si applicano le disposizioni dettate al precedente art. 13.6.
- 14.6.2 Per le aree della città compatta (Aree B1)  
Nella tavola di Piano (RP02) 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 questi casi non si applicano i parametri distanza minima, dettati al precedente 14.4.  
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.  
Nel caso di recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi la quota della gronda esistente potrà essere innalzata al solo fine del raggiungimento della quota interna minima netta di m 1,50 lungo il margine esterno dei locali.
- 14.6.3 Per le aree della città moderna (Aree B2)  
Le nuove edificazioni o le riedificazioni dei fabbricati demoliti dovranno assumere il rapporto dei fabbricati esistenti con lo spazio pubblico riprendendone gli allineamenti e le altezze.
- 14.6.4 Per le aree occupate da insediamenti produttivi (Aree B3)  
In caso di conversione a residenza si applica quanto stabilito per le aree B2.

<b>Art. 15 Aree C – Aree di completamento del tessuto consolidato</b>
---

- 15.1 Definizione**  
Le aree C comprendono superfici prevalentemente libere da costruzioni intercluse nell'edificato, la cui edificazione richiede una particolare attenzione in ragione della loro collocazione o della loro estensione. Ricadono in questa classificazione anche aree in attesa di riuso, occupate da fabbricati dismessi.  
Rientrano in questa classificazione anche le aree ricadenti all'interno di comparti di piano attuativo vigente approvati in attuazione del PRG, non esauriti al momento dell'adozione del presente Piano delle Regole, individuate nelle tavole di piano con la sigla "Cvg", disciplinate al successivo art. 32 delle presenti norme.  
Nel caso in cui l'azionamento del Piano delle Regole preveda il possibile ampliamento del perimetro di un Piano Attuativo vigente, sarà possibile approvarne una variante che dovrà riguardare l'intero ambito territoriale perimetrato e rispettare le disposizioni dettate dal presente articolo per le aree C.
- 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 Modalità di intervento**  
L'attuazione degli interventi è subordinata all'approvazione di un piano attuativo esteso all'intera area perimetrata nelle tavole di piano.  
Le indicazioni per la pianificazione attuativa sono contenute nell'Appendice 4 alle presenti Norme.
- 15.4 Indici e parametri**
- 15.4.1 Capacità edificatoria  
La capacità edificatoria attribuita a queste aree è regolata dall'applicazione dei seguenti indici:  
**Indice proprio**  $Ut = 0,30 \text{ mq/mq}$   
**Indice massimo**  $Ut = 0,50 \text{ mq/mq}$   
La capacità edificatoria può inoltre essere incrementata con l'applicazione dell'indice premiale

**Uf = 0,05 mq/mq**

alle condizioni indicate all'art. 12.2.

L'indice massimo pari a **Ut = 0,50 mq/mq** è attribuito agli immobili dismessi dal patrimonio comunale ed a quelli in corso di dismissione, senza necessità di applicazione della procedura di perequazione, come disposto all'art. 9. 1 delle presenti Norme..

15.4.2 Altri parametri

**Rc** = 40%

**H** = m 17,00, salvo diversa indicazione contenuta nelle schede prodotte nell'Appendice 4

**Dc** = m 5

**Df** = H (minimo m 10)

**Ds** = m 5

**15.5 Prescrizioni particolari**

Negli interventi di attuazione riguardanti nuove edificazioni in aree confinanti con gli insediamenti produttivi dovrà essere garantita una adeguata fascia di interposizione fra questi ed i fabbricati residenziali adottando i provvedimenti necessari a proteggere le nuove residenze dalle eventuali emissioni di fumi, rumori e polveri (dossi, pareti verdi, vegetazione, ecc.). L'adeguatezza dei provvedimenti assunti sarà asseverata dal progettista in sede di presentazione della documentazione del piano attuativo o per l'ottenimento del titolo abilitativo.

Una volta esauriti i piani attuativi, le superfici fondiarie verranno riclassificate come aree del tessuto urbano consolidato, aree "B", e verrà loro assegnata una capacità edificatoria pari a quella attribuita dal piano attuativo in forza del quale sono state realizzate le edificazioni.

**Art. 16 Aree D - Aree del tessuto consolidato delle attività produttive**

**16.1 Definizione**

Sono le aree stabilmente occupate da attività di produzione di beni e servizi, coerentemente collocate nel contesto territoriale e urbano.

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

Aree D1 - Aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni

Aree D2 - Aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione e vendita di beni e servizi

**16.2 Destinazioni d'uso**

le destinazioni funzionali principali, compatibili ed escluse per le due sottoclassi sono riportate nel prospetto che segue:

	<b>aree D1</b>		<b>aree D2</b>	
<b>Principali</b>	Gf 2	Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale	Gf 3	Attività terziarie di produzione di servizi
			Gf 5	Commercio al dettaglio, alle condizioni stabilite al successivo art. 19 e seguenti
<b>Compatibili</b>	Gf 3	Attività terziarie di produzione di servizi	Gf 2	Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale
	Gf 4	Pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago	Gf 4	Pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago
<b>Escluse</b>	Gf 1	Residenza	Gf 1	Residenza
	Gf 5	Commercio al dettaglio, ad eccezione delle attività di vicinato (Gf 5.1)-		

La destinazione d'uso residenziale (Gf 1) rimane 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.

### 16.3 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 (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. 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 alla miglioramento della dotazione complessiva di aree per il parcheggio pubblico.

### 16.4 Modalità di intervento

- |        |                              |  |
|--------|------------------------------|--|
| 16.4.1 | 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;   |
| 16.4.2 | Piano attuativo              | per interventi di "ristrutturazione urbanistica", come definiti all'art. 27, comma 1, § "f", della LR 12/05, ove la Sf interessata dall'intervento sia superiore a 10.000 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. |

Nella tavola di Piano (RP.01) sono individuati i comparti per i quali l'attuazione degli interventi è subordinata all'approvazione di un piano attuativo esteso all'intera area perimetrata.

Le indicazioni per la pianificazione attuativa sono contenute nell'Appendice 3 1 (oss. 135zb) alle presenti Norme.

Ai piani attuativi è da applicare un indice di utilizzazione territoriale (Ut) pari all'indice fondiario. 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 de Servizi.

### 16.5 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.

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

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

Le attività commerciali sono soggette alle disposizioni di cui ai successivi artt. 19 e 20.



**16.7 Mitigazioni**

Nelle nuove realizzazioni dovranno essere previste adeguate schermature nelle parti dei lotti prospicienti le aree residenziali. Tali schermature dovranno essere previste anche negli interventi di ristrutturazione edilizia sostitutiva, quando l'entità dell'intervento lo consenta.

Adeguati interventi di mitigazione dovranno inoltre essere previsti lungo i fronti dei lotti prospicienti gli spazi pubblici o la campagna.

**16.8 Aree D2bis dei distributori di carburante per autotrazione**

Il Piano delle Regole riconosce le principali aree degli impianti di distribuzione del carburante per autotrazione identificandole come Aree D2bis

In queste aree è consentita la conservazione della SLP esistente ed il suo ampliamento fino ad un massimo del 20%, purché siano rispettati il rapporto di copertura e le distanze fissate nel presente articolo.

A queste aree si applicano inoltre le disposizioni contenute all'art. 22 delle presenti norme.

**16.9 Aree D2ter per depositi e lavorazioni all'aperto**

Si tratta delle aree adibite ad attività di stoccaggio o lavorazione di materiali all'aperto, delle quali il Piano riconosce la destinazione produttiva in atto ma non ne promuove il consolidamento.

Pertanto in dette aree è consentita la conservazione della SLP esistente, senza che sia consentito alcun incremento della stessa, e l'installazione dei manufatti e degli impianti eventualmente necessari alla prosecuzione delle lavorazioni.

<b>Art. 17 Ambito di compensazione dell'asta ferroviaria</b>
--

**17.1 Definizione**

Il Piano delle Regole individua l'ambito interessato dall'impatto dell'ampliamento della ferrovia e dalla installazione delle relative barriere acustiche.

All'interno di detto ambito saranno individuati i lotti di più diretta influenza dell'ampliamento ferroviario, da assoggettare ad un Piano Particolareggiato di attuazione, definito sulla base di studi specialistici, da approvare secondo le procedure di legge.

**17.2 Contenuti dello strumento particolareggiato di attuazione**

Il Piano Particolareggiato avrà di massima i seguenti contenuti:

- individuazione degli immobili che risultano compromessi dall'impatto acustico o dall'incombenza delle barriere anti rumore;
- valutazione dello stato di consistenza degli immobili interessati e del loro stato di occupazione come sedi residenziali o produttive;
- individuazione degli edifici da considerare non più utilizzabili a seguito dell'ampliamento della ferrovia e dei quali prevedere la demolizione con l'applicazione delle compensazioni disposte nel presente articolo ed il trasferimento al comune della proprietà delle relative aree;
- *master plan* del nuovo spazio pubblico comprendente la nuova sistemazione della viabilità e dei parcheggi ed il disegno del parco lineare da ricavare lungo l'asta ferroviaria;
- ripartizione dell'area in unità di intervento e programma di attuazione;
- piano finanziario e dimostrazione della fattibilità economica dell'intervento.

**17.3 Capacità edificatoria di compensazione**

Al fine di compensare la cessione degli immobili individuati, il Piano Particolareggiato attribuisce a questi un indice di edificabilità fondiaria pari a

**Uf = 0,50 mq/mq**

da sommare alla capacità propria ricavata dall'applicazione dell'indice di zona o dalla misura della SLP esistente.

La capacità edificatoria così ottenuta potrà essere trasferita negli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano ovvero nelle aree individuate dal presente Piano delle Regole.

**17.4 Disciplina transitoria**

Fino all'approvazione del Piano Particolareggiato, alle aree comprese nell'ambito di compensazione si applicano le disposizioni dettate dalle presenti norme per le diverse zone con esclusione di qualunque intervento che possa determinare un incremento della SLP esistente.

**Art. 18 Aree E - Aree agricole e boschive**

**18.1 Definizione**

Le aree E comprendono il territorio riservato allo svolgimento dell'attività agricola, anche in funzione del mantenimento di condizioni di equilibrio naturale e paesaggistico. Il Piano delle Regole ripartisce le aree agricole e boschive in due sottoclassi:

**Aree E1 - Aree agricole e boschive**

**Aree E2 - Aree agricole e boschive dei parchi sovracomunali**

**18.2 Destinazioni d'uso**

La destinazione principale di queste aree è l'attività agricola (Gf 6) eventualmente accompagnata da attività di trasformazione dei prodotti agricoli e da attività agrituristiche, secondo le disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia.

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso.

**18.3 Disposizioni per l'edificazione funzionale all'attività agricola**

Le edificazioni sono ammesse alle condizioni di cui alla Parte II, titolo III della LR 12/05.

**18.4 Disposizioni per l'intervento sul patrimonio edilizio esistente**

Per gli edifici ricadenti in queste aree al momento dell'adozione del presente Piano delle Regole, aventi destinazione diversa dall'agricoltura, sono consentiti gli interventi volti alla conservazione ed all'adeguamento dell'esistente, compresi gli interventi di ristrutturazione.

**18.5 Salvaguardia dell'ambiente rurale e del paesaggio**

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

- \* i filari e le boschine lungo il ciglio dei campi 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.

**18.6 Disposizioni per le aree E2**

Nelle aree comprese all'interno dei perimetri dei parchi locali di interesse sovracomunale riconosciuti si applicano le disposizioni del presente articolo e le più specifiche disposizioni regolamentari e programmatiche contenute nei rispettivi strumenti di pianificazione o programmazione, che si intendono assunte quale parte integrante delle presenti Norme.

Nell'Appendice 3 sono riportate le disposizioni relative al "Parco dei Mulini".

Al fine di salvaguardare i caratteri del paesaggio agricolo tutelato con la costituzione dei parchi locali, all'interno di questi è vietata l'installazione di pannelli fotovoltaici non integrati a strutture edilizie.

**18.7 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 unitario di sistemazione da assoggettare al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio.

### Titolo III – Commercio e pubblici esercizi

#### Art. 19 Attività di commercio al dettaglio e pubblici esercizi

##### 19.1 Classificazione

##### 19.1.1 Esercizi di vicinato (VIC - SV minore o uguale a 250 mq)

Gli esercizi di vicinato (Gf 5.1), alimentari e non alimentari, sono ammessi senza limitazioni in tutte le aree disciplinate dal presente Piano delle Regole.

##### 19.1.2 Medie strutture di vendita (MS - Sv da 250 a 2.500 mq)

Come indicato all'art. 4, il Piano delle Regole ripartisce le medie strutture di vendita in 3 classi dimensionali:

**MS1** Medie strutture di vendita di 1° livello aventi superficie di vendita superiore a mq 250 ed inferiore o uguale a mq 400;

**MS2** Medie strutture di vendita di 2° livello aventi superficie di vendita superiore a mq 400 ed inferiore o uguale a mq 1.000;

**MS3** Medie strutture di vendita di 3° livello (**MS3**), aventi superficie di vendita superiore a mq 1.000 ed inferiore o uguale a mq 2.500.

##### 19.1.3 Grandi strutture di vendita (GS - SV maggiore di 2.500 mq)

Le grandi strutture di vendita sono puntualmente localizzate dal presente Piano del Regole.

##### 19.1.4 Le medie e le grandi strutture di vendita vengono inoltre ripartite in due settori merceologici:

\* alimentare

\* non alimentare

##### 19.1.5 Pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago

Come indicato all'art. 4, il Piano delle Regole ripartisce le attività di pubblico esercizio ed i locali di intrattenimento e svago in 3 classi:

**PE1** Attività di pubblico aventi superficie lorda di pavimento inferiore o uguale a mq 250;

**PE2** Attività di pubblico aventi superficie lorda di pavimento superiore a mq 250;

**PE3** Locali di intrattenimento e svago assoggettati a licenza ex art. 80 TULPS.

##### 19.2 Distribuzione e procedura

Per l'insediamento degli esercizi commerciali e dei pubblici esercizi si applicano le disposizioni riportate nel seguente prospetto:

	localizzazione	obblighi	procedura
VIC PE1	Consentiti ovunque		Titolo abilitativo semplice
MS1 MS2 PE2 PE3	Determinata dall'applicazione della Matrice di cui al successivo 19.3 <del>20.3</del> Escluse nella zona D1.	Cessione di aree per parcheggi in base alle indicazioni delle matrici di cui al successivo 19.3	Permesso di costruire convenzionato per la cessione delle aree a parcheggio e per le altre condizioni indicate nelle matrici di cui al successivo 19.3
MS3	Consentite: - Nelle zone D2; - Nei comparti C secondo quanto indicato nelle relative schede; - Negli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano secondo quanto indicato nelle relative schede. Escluse nella zona D1.	Cessione delle aree per servizi e spazi pubblici.	Piano Attuativo
GS	Localizzazione puntualmente individuata.	Cessione delle aree per servizi e spazi pubblici.	Piano Attuativo

### 19.3 Matrice della circolazione e della sosta

Il Piano delle Regole individua le strade e le aree urbane che, in considerazione delle condizioni di accessibilità, circolazione e sosta, richiedono una particolare attenzione nella localizzazione delle strutture commerciali, distinguendo in particolare:

- A gli assi stradali da proteggere;
- B le aree urbane con sistema viario fragile, inidonee alla collocazione di nuove medie strutture di vendita;
- C le aree urbane idonee alla collocazione di nuove medie strutture di vendita, che presentano criticità relative alla disponibilità di parcheggi pubblici;
- D le aree urbane idonee alla collocazione di nuove medie strutture di vendita, che non presentano criticità relative alla disponibilità di parcheggi pubblici;
- E l'area centrale;
- F viale Sabotino.

Sulla base di detta classificazione sono definite le condizioni di ammissibilità delle nuove localizzazioni di medie strutture di vendita disciplinandone la dotazione di spazi per parcheggio pubblico. L'ammissibilità delle strutture e l'obbligatorietà della dotazione di parcheggi in sito sono regolate dall'applicazione delle seguenti matrici:

Matrice 1 - Distribuzione delle medie strutture commerciali

	A Assi da proteggere		B Aree fragili		C Aree idonee con criticità per la sosta		D Aree idonee senza criticità per la sosta		E Area centrale		F Asta di viale Sabotino	
<b>MS1</b>	1a	SI	1b	SI	1c	SI	1d	SI	1e	SI	1f	SI
<b>PE2 PE3</b>	2a	SI	2b	SI	2c	SI	2d	SI	2e	SI	2f	SI
<b>MS2</b>	3a	SI	3b	NO	3c	SI	3d	SI	3e	SI	3f	SI
<b>MS3</b>	4a	NO	4b	NO	4c	SI	4d	SI	4e	NO	4f	SI

Matrice 2 - Condizioni per l'insediamento

	Dotazione parcheggi pubblici	Dotazione parcheggi pertinenziali	Accessi multipli obbligatori	Sicurezza accessi Studio sul traffico	Aree dedicate per carico e scarico merci
1a	Non monetizzabile	Non monetizzabile	Non richiesto	Richiesto	Non richiesto
1b	Monetizzazione	Monetizzazione	Non richiesto	Non richiesto	Non richiesto
1c	Non monetizzabile	Non monetizzabile	Non richiesto	Non richiesto	Non richiesto
1d	Monetizzazione	Monetizzazione	Non richiesto	Non richiesto	Non richiesto
1e	Monetizzazione	Monetizzazione	Non richiesto	Non richiesto	Non richiesto
1f	Non monetizzabile	Non monetizzabile	Non richiesto	Richiesto	Non richiesto
2a	Non monetizzabile	Non monetizzabile	Richiesto	Richiesto	Richiesto
2b	Non monetizzabile	Non monetizzabile	Non richiesto	Richiesto	Non richiesto
2c	Non monetizzabile	Non monetizzabile	Non richiesto	Richiesto	Richiesto
2d	Monetizzazione	Non monetizzabile	Non richiesto	Non richiesto	Non richiesto
2e	Monetizzazione	Monetizzazione	Non richiesto	Non richiesto	Non richiesto
2f	Non monetizzabile	Non monetizzabile	Richiesto	Richiesto	Richiesto
3a	Non monetizzabile	Non monetizzabile	Richiesto	Richiesto	Richiesto
3b					
3c	Non monetizzabile	Non monetizzabile	Non richiesto	Richiesto	Richiesto
3d	Monetizzazione	Non monetizzabile	Non richiesto	Non richiesto	Non richiesto
3e	Monetizzazione	Monetizzazione	Non richiesto	Non richiesto	Non richiesto
3f	Non monetizzabile	Non monetizzabile	Richiesto	Richiesto	Richiesto
4a					
4b					
4c	Non monetizzabile	Non monetizzabile	Richiesto	Richiesto	Richiesto
4d	Non monetizzabile	Non monetizzabile	Richiesto	Richiesto	Richiesto
4e					
4f	Non monetizzabile	Non monetizzabile	Richiesto	Richiesto	Richiesto

La classificazione delle strade e delle aree urbane posta alla base della Matrice è rappresentata nella “Carta della classificazione delle strade e delle aree urbane” prodotta in appendice alle presenti norme (Appendice 5) e verrà periodicamente aggiornata dal Piano Generale del Traffico Urbano e conseguentemente riportata nel presente Piano delle Regole.

I contenuti dello “Studio sul traffico” richiesto nella Matrice 2 sono descritti nell’Appendice 6 alle presenti Norme.

La facoltà di monetizzazione delle aree per parcheggio è ammessa in alternativa al reperimento delle aree stesse all’interno del comparto di intervento.

Le condizioni di ammissibilità delle strutture commerciali all’interno degli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano sono disciplinate dallo stesso nelle schede relative a ciascun Ambito riportate nell’Allegato 1 ai Criteri Tecnici di Attuazione.

Le condizioni di ammissibilità per i locali di intrattenimento e svago potranno essere precisate in sede di rilascio del provvedimento di pubblica sicurezza.

Per l’insediamento su viale Sabotino delle nuove medie strutture di vendita di maggiori dimensioni (MS3), le condizioni di ammissibilità da conseguire tramite gli interventi sulla viabilità previsti dal Piano dei Servizi, devono essere contemplate nel piano attuativo presentato per l’insediamento delle strutture commerciali e realizzate prima dell’attivazione delle licenze commerciale.

#### **19.4 Dotazione di aree per parcheggio per le medie strutture di vendita di 1° livello (MS1)**

In caso di ampliamento di esercizi commerciali esistenti, appartenenti alla classe MS1, la verifica della dotazione di parcheggi, sia pertinenziali che di uso pubblico, deve essere effettuata solamente sulla quota di SLP aggiunta a quella già con destinazione commerciale.

#### **19.5 Trasformazione di attività commerciali**

##### **19.5.1 Attività esistenti**

Le medie e le grandi strutture di vendita nonché i pubblici esercizi attivi alla data di prima adozione del presente Piano delle Regole potranno proseguire la propria attività nelle forme e nei modi autorizzati.

Interventi edilizi che interessino gli immobili occupati da dette attività, fatta salva la manutenzione degli stessi, con particolare riguardo a mutamenti di destinazione d’uso che comportino estensione della SLP destinata ad attività commerciale e ampliamenti della superficie di vendita (SV) che comportino il passaggio da una classe ad altra superiore (MS2, PE2, MS3, GS) sono consentiti nel rispetto delle condizioni di cui alle precedenti matrici 1 e 2.

Interventi che comportino l’aumento della superficie di vendita delle attività commerciali o aumento della SLP delle attività di pubblico esercizio senza passaggio a classe superiore, all’interno di spazi già destinati all’attività commerciale, anche in assenza di opere edilizie, saranno assoggettati alle prescrizioni di cui al successivo 19.5.2.

##### **19.5.2 Insediamento di medie strutture di vendita e di pubblici esercizi in immobili già destinati a commercio o pubblici esercizi**

L’apertura di una attività MS1, MS2 o PE2 che interessi un insediamento già adibito a uso commerciale o pubblico esercizio di pari classe non sarà assoggettata al rispetto delle prescrizioni dettate dalla precedente matrice 2 qualora venga verificata la conformità alle seguenti condizioni:

MS1 conformità degli accessi alla viabilità pubblica, nel rispetto delle norme del Codice della Strada (art. 22 del DLgs 285/92), del relativo Regolamento (art.44 del DPR 495/02), e del Regolamento Viario del PGTU vigente.

MS2 e PE2 conformità degli accessi alla viabilità pubblica, nel rispetto delle norme del Codice della Strada, del relativo Regolamento e del Regolamento Viario del PGTU vigente e verifica della adeguatezza dell’offerta di sosta.

Le modalità di dimostrazione delle conformità richieste sono illustrate nell’Appendice 6 alle presenti Norme.

Per le attività di tipo MS3 e PE3 è comunque e sempre obbligatorio il rispetto delle condizioni di cui alla precedente Matrice 2.

#### **19.6 Salvaguardia dei valori morfologici ed ambientali**

Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno degli edifici dei nuclei di antica formazione a condizione che la conversione ad attività commerciale dei fabbricati esistenti risulti coerente con le prescrizioni dettate al precedente art. 13 per l'edificio oggetto dell'intervento.

### **Art. 20 Contestualità tra procedure urbanistiche ed edilizie e quelle amministrative commerciali**

#### **20.1 Contestualità con le procedure della pianificazione attuativa**

Nei casi in cui, all'interno di un ambito assoggettato a piano attuativo, sia previsto l'insediamento di strutture di vendita con oltre 400 mq di SV, l'approvazione di detto piano attuativo non potrà intervenire prima del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale. 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. I termini per l'inizio dell'attività di vendita fissati all'art. 22, comma 4, del Dlgs 114/98, ai fini della revoca delle autorizzazioni amministrative commerciali, prenderanno a decorrere dalla data di stipula della convenzione urbanistica del piano attuativo.

In ogni caso l'attivazione dell'esercizio commerciale può avvenire solamente una volta ottenuta l'agibilità dell'edificio realizzato a seguito dell'approvazione del piano attuativo al quale è subordinato l'intervento.

#### **20.2 Contestualità con l'emanazione del permesso di costruire**

Il permesso di costruire per la realizzazione di opere dirette all'apertura di attività di vendita al dettaglio in sede fissa deve essere emanato contestualmente al rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale. In tal caso l'autorizzazione commerciale e il permesso di costruire sono contenuti in un unico atto abilitativo rilasciato dal Comune nei termini previsti degli artt. 8 e 9 del DLgs 114/98 per il rilascio dell'autorizzazione commerciale, con applicazione delle disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia urbanistica ed edilizia per quanto attiene l'avviso di rilascio del permesso di costruire e la determinazione del relativo contributo.

Il rilascio del titolo abilitativo delle opere edilizie potrà avvenire successivamente al rilascio dell'autorizzazione commerciale, fatta salva la verifica di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale. Tale deroga al criterio di contestualità non pregiudica le ulteriori verifiche da effettuarsi nell'ambito del procedimento di natura urbanistico-edilizia.

#### **20.3 - Contestualità con l'atto abilitativo agli interventi edilizi**

Qualora le opere edilizie dirette all'apertura di esercizi di vendita al dettaglio o di pubblici esercizi siano soggette a DIA o all'ottenimento di altro atto abilitativo in forma semplificata prevista dalla legislazione nazionale e regionale, l'istanza relativa agli interventi edilizi deve essere presentata contestualmente alla domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o alla comunicazione di apertura, allegando copia di quest'ultima. I lavori possono essere iniziati dopo avere ottenuto l'autorizzazione amministrativa commerciale.

L'insediamento di nuove attività di commercio al dettaglio (MS1-MS2-MS3-GS) o di pubblici esercizi (PE2-PE3) in locali non precedentemente occupati da analoghe attività anche se non collegato ad alcuna opera edilizia dovrà comunque sottostare alla verifica di conformità con la matrice di cui al precedente articolo 19. L'assolvimento degli obblighi derivanti da tale verifica dovrà essere dimostrato in sede di produzione della documentazione necessaria al rilascio dell'autorizzazione amministrativa all'esercizio dell'attività.

### **Art. 21 Autorizzazioni di pubblici esercizi, e locali di intrattenimento e spettacolo**

Per i criteri comunali e le modalità per il rilascio delle autorizzazioni degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande si rinvia allo specifico Regolamento ai sensi della legge e delle deliberazioni della Giunta Regionale.

## **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 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 riconosciute dal Piano delle Regole**

Il Piano delle Regole riconosce le aree degli impianti di distribuzione del carburante per autotrazione identificandole come Aree D2bis. Per queste aree, alla cessazione dell'attività ed alla conseguente dismissione degli impianti con eventuale bonifica, la conversione della destinazione d'uso delle aree sarà ottenuta attraverso l'approvazione di un piano attuativo con contestuale variante della disciplina del Piano delle Regole.

## **Art. 23 - Centri di telefonia in sede fissa**

L'apertura di nuovi centri di telefonia fissa, come individuati nella DGR VIII/8778 del 22/12/2008, è ammessa solamente nelle aree individuate con la lettera D al precedente 19.3.

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

### **Art. 24 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.02 - DA.03 - DA.04).

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. 25 Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (PLIS)**

#### **25.1 Individuazione**

Nelle tavole di Piano sono riportati i perimetri dei PLIS riconosciuti ai sensi dell'art. 34 della LR 86/83:

- \* Parco Altomilanese;
- \* Parco Bosco di Legnano;
- \* Parco dei Mulini.

istituiti quale strumento per la realizzazione della rete ecologica regionale e provinciale e per valorizzare le risorse territoriali, come indicato nella DGR 8/6148 del 12 dicembre 2007.

#### **25.2 Disciplina e pianificazione di settore**

Alle aree comprese all'interno dei perimetri dei PLIS si applica la disciplina dettata per le aree agricole al precedente art. 18 delle presenti norme.

Gli interventi per il conseguimento delle finalità dei PLIS sono assoggettati all'approvazione di un Programma Pluriennale degli Interventi o di un Piano Attuativo, secondo le disposizioni contenute nella pianificazione provinciale e nelle delibere regionali.

In particolare per il Parco locale di interesse sovracomunale dei Mulini la disciplina delle aree dettata dal relativo piano è riportata in appendice alle presenti norme (Appendice 3).

#### **25.3 Salvaguardia transitoria**

Fino all'adozione dello strumento di pianificazione o programmazione del parco, sono consentiti:

- \* gli interventi connessi all'attività agricola;
- \* la realizzazione delle infrastrutture, dei servizi e delle attrezzature pubbliche o di uso o interesse pubblico, ivi compresa la nuova viabilità;
- \* la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, la ristrutturazione conservativa degli edifici esistenti con destinazione non agricola.

Sono invece vietati:

- \* gli interventi di ristrutturazione sostitutiva e di ristrutturazione urbanistica;
- \* la recinzione dei fondi agricoli, salvo quanto stabilito al precedente art. 18.7 per gli orti famigliari;
- \* l'apposizione di cartelli per uso pubblicitario;
- \* l'apertura di nuove cave, l'attivazione di discariche di qualunque tipo, l'ammasso e il trattamento di materiali (carcasse di veicoli, rottami, ecc.);
- \* il taglio delle alberature d'alto fusto, salvo per i casi e con le modalità contenute nelle disposizioni della legislazione nazionale e regionale e nei regolamenti comunali;
- \* la chiusura al transito di pedoni e biciclette delle strade pubbliche e di uso pubblico.

### **Art. 26 Boschi e alberi monumentali**

26.1 Alle aree boscate individuate ai sensi dell'art. 1ter della LR 8/76 e successive modificazioni e integrazioni, riportate nelle tavole di Piano (DA.02) si applicano le disposizioni dettate dal Piano di Indirizzo Forestale provinciale.

Nel caso di interventi di trasformazione delle aree boscate, in quanto consentite, si applicano le misure di compensazione indicate nel vigente Piano di Indirizzo Forestale.

26.2 Agli alberi monumentali individuati si applica la disciplina di salvaguardia dettata dal PTCP, all'art. 65 delle relative NTA, o la più specifica disciplina eventualmente dettata dai regolamenti comunali.



#### **Art. 27 Aree di interesse archeologico**

Nella tavola RA.07 sono individuate le aree di interesse archeologico.

Ai fini di salvaguardare del patrimonio archeologico, per tutti gli interventi edilizi che comportano l'effettuazione di scavi dovrà essere data essere tempestivamente comunicazione dell'inizio dei lavori alla competente autorità locale

#### **Art. 28 Repertorio degli edifici e dei complessi edilizi di valore storico identitario**

Negli elaborati di piano (RP.04 ed RP.05) sono individuati gli edifici ed i complessi edilizi di valore storico, testimoniale, culturale.

La realizzazione degli interventi edilizi eccedenti la manutenzione ordinaria è subordinata alla 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, corredata da rilievo dello stato di fatto con particolare cura per i fronti prospettanti sullo spazio pubblico;
- \* i complessi edilizi individuati e le relative pertinenze sono collocati nella classe 5a di sensibilità paesistica del sito ai fini della valutazione paesistica dei progetti, i quali sono pertanto assoggettati al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio, la quale si esprimerà sull'adeguatezza della documentazione storico critica e delle scelte progettuali;

In particolare la documentazione prodotta a corredo della richiesta di titolo abilitativo dovrà dimostrare il rispetto dei "caratteri e valori" dell'immobile oggetto dell'intervento segnalati nella relativa scheda del Repertorio (RP.05).

#### **Art. 29 Fasce di rispetto**

##### **29.1 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.

##### **29.2 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.

##### **29.3 Aree per la mobilità 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. 13.

Le superfici comprese in fascia di rispetto stradale, definite in coerenza con il Codice della Strada, 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, anche parziale, e di ampliamento.

Le fasce di rispetto, ancorché inedificabili, sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.

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.

#### **29.4 Fascia di rispetto cimiteriale**

La superficie compresa in area di rispetto cimiteriale è destinata a garantire la possibilità di integrazioni del cimitero. In essa è ammessa la realizzazione di strutture che abbiano carattere di temporaneità e amovibilità, senza l'incorporazione al terreno; di parcheggi e zone a giardino, di edicole per la vendita di fiori e accessori cimiteriali, aventi destinazione di servizio al cimitero e compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo, fatte salve le disposizioni del Regolamento Locale di Igiene.

#### **29.5 Fascia di rispetto degli elettrodotti**

Nella tavola DA03 sono indicativamente riportate le fasce di rispetto degli elettrodotti. Ai fini dell'ottenimento dei titoli abilitativi 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.

### **Art. 30 Aree di attenzione delle industrie a Rischio di Incidente Rilevante**

Nella Tav. DA.03 del Documento di Piano è riportato lo stabilimento a rischio di incidente rilevante e la relativa zona di attenzione così come indicata nel Piano di Emergenza Esterna.

L'elaborato tecnico "rischio di incidente rilevante", previsto dal DM 9.5.2001, può dettare disposizioni particolari per gli interventi edilizi da realizzare all'interno di detta zona di attenzione.

### **Art. 31 Componente geologica, idrogeologica e sismica**

Il Piano delle Regole è integrato dai documenti che compongono lo Studio geologico, idrogeologico e sismico del territorio comunale e dalle disposizioni normative che lo accompagnano, redatto ai sensi dell'art. 57 della LR 12/05.

## Titolo V – Norme finali

### Art. 32 Salvaguardia delle procedure urbanistiche ed edilizie attivate in attuazione del PRG

#### 32.1 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.

#### 32.2 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 in attuazione del quale sono stati approvati i piani attuativi medesimi.

#### 32.3 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 32.2, 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 "C" al precedente art. 15.

#### 32.4 Piani attuativi approvati non convenzionati

Il Comune, con riferimento ai piani attuativi approvati alla data di adozione del presente PGT 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 la convenzione annessa al piano attuativo approvato 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 per le aree "C".

#### 32.5 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 per le aree "C".

#### 32.6 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 per le aree C:

- \* 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.

### **32.7 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 PRG 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.

### **Art. 33 Edifici in contrasto con le prescrizioni del Piano delle Regole**

Gli edifici che alla data di adozione del Piano delle Regole risultassero in contrasto con quanto stabilito dal Piano stesso per quanto attiene la loro destinazione d'uso, possono essere oggetto unicamente di interventi atti ad adeguarvisi.

Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione è ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del Piano, anche se in contrasto con le prescrizioni dettate per le diverse aree. È inoltre consentito il subentro di nuove attività economiche nei fabbricati occupati da attività presenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole.

Le destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del Piano delle Regole saranno dimostrate o dichiarate con atto pubblico in sede di procedura abilitativa.

### **Art. 34 Edifici condonati**

Sugli edifici condonati ai sensi della legge 47/1985 e successive leggi in materia, sono consentiti tutti gli interventi che non comportano incremento di SLP, di V e di Sc, anche in deroga alle norme vigenti del RE e del RLI quando costituiscono un adeguamento a prescrizioni edilizie ed igienico sanitarie vigenti o sono volte a conseguire un obiettivo miglioramento delle condizioni di abitabilità, nel rispetto dei limiti di altezza e distanza fra fabbricati.

### **Art. 35 Recinzioni**

Ferma restando la facoltà di mantenere le caratteristiche (altezza, tipologia, materiali) delle recinzioni esistenti anche per il loro eventuale completamento, le recinzioni debbono rispettare le eventuali prescrizioni dettate al riguardo dalle norme di zona e debbono comunque:

- \* avere altezza non superiore a metri 2,10 qualora costituiscano delimitazione verso gli spazi pubblici. Nel caso suddetto la parte di recinzione in muratura o altro sistema costruttivo a tamponamento totale non potrà superare l'altezza di cm. 90 da terra. La restante parte della recinzione deve essere eseguita tramite specchiature aperte eventualmente protetta verso l'interno da alberi o siepi. Specchiature chiuse sopra l'altezza di cm. 90 possono essere assentite se alternate a tratti di specchiature aperte in proporzione non superiore al 30% del fronte recinto;
- \* avere altezza non superiore a metri 2,50 dal piano del marciapiede stradale qualora costituiscano delimitazione tra proprietà diverse; avere tipologia ed essere realizzati con materiali tali da non creare contrasto con i caratteri del contesto e da non compromettere il paesaggio (urbano).



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 ed i rapporti intercorrenti con le aree circostanti.

Tutti i piani attuativi 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.

Tutti i piani attuativi dovranno riportare il calcolo della superficie territoriale da determinarsi mediante rilievo strumentale riferito quindi ad un caposaldo certo opportunamente indicato.

Tutti i piani attuativi dovranno riportare le opere infrastrutturali di carattere generali esistenti, quali reti fognarie; reti elettriche; acquedotti; ect, indicandone le modalità e le possibilità di allaccio.

Tutti i piani attuativi dovranno riportare 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 presente Piano.
- 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.  
Rilievo delle eventuali alberature esistenti nonché 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 come previsto dall'art. 12.5 delle presenti norme
- f) Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, completo degli elaborati necessari per l'appalto delle opere con procedure di evidenza pubblica.
- 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 ed a ristrutturazione edilizia.  
Rilievo delle eventuali alberature esistenti nonché 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 come previsto dall'art. 12.5 delle presenti norme.
- g) Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, completo degli elaborati necessari per l'appalto delle opere con procedure di evidenza pubblica.
- 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 - CRITERI DI FORMAZIONE E NEGOZIAZIONE DELLE PROPOSTE DI PII

### 1 Obiettivi generali

Gli obiettivi generali da perseguire attraverso gli strumenti di pianificazione negoziata sono indicati all'art. 8.4 riguardano:

- \* recupero e riqualificazione delle aree degradate o abbandonate;
- \* soluzione dei conflitti fra insediamenti residenziali e attività produttive;
- \* perseguimento degli obiettivi di sviluppo del sistema delle infrastrutture e degli spazi pubblici coerentemente col Piano dei Servizi o con la programmazione triennale delle Opere Pubbliche;
- \* realizzazione di interventi di edilizia sociale.

Più in generale gli obiettivi da perseguire attraverso la pianificazione negoziata per migliorare l'armatura pubblica della città devono essere rapportati a quanto indicato dal Documento di Piano e nel Piano dei servizi.

### 2 Criteri di valutazione dei P.I.I.

Fermi restando gli obiettivi delineati dal Documento di Piano, richiamati nel paragrafo precedente, vengono di seguito descritti i criteri guida per la formulazione e la valutazione delle proposte di PII e per l'organizzazione della discussione attorno a questi. Tali criteri riguardano la valutazione dei PII proposti in variante al Piano delle Regole. Non necessiteranno di particolari verifiche i PII che risultassero coerenti con le disposizioni di detto piano.

#### 2.1 Localizzazione delle proposte di PII

I PII possono riguardare tutto il territorio comunale, comunque classificato nel Piano delle Regole, e possono comprendere anche lotti non contigui.

Restano esclusi dall'applicazione dei PII i seguenti ambiti:

- \* le zone individuate come aree agricole;
- \* gli ambiti interessati da costruzioni abusive, che verrebbero sanate attraverso l'approvazione del PII.

#### 2.2 Finalizzazione delle proposte di PII

Oltre alle finalità da perseguire nella trasformazione urbana, sopra richiamate, le proposte di PII verranno valutate in base alla sussistenza di una o più delle finalità di seguito elencate.

- a) Creazione di nuovi posti di lavoro promuovendo l'inserimento di nuove attività di produzione di beni o servizi.  
Riguarda in particolare la presenza, nell'assortimento funzionale dei PII, di quote destinate all'insediamento di attività lavorative.
- b) Risoluzione delle situazioni di conflitto fra gli impianti industriali e le residenze adiacenti.  
Riguarda la trasformazione delle aree produttive che per localizzazione, dimensione o natura delle attività svolte, hanno effetti negativi sulle condizioni ambientali o in generale sulla qualità dei luoghi e sul traffico, compromettendo la qualità delle aree residenziali vicine.
- c) Realizzazione di nuovi servizi alla persona o al sistema produttivo.  
Riguarda in particolare la realizzazione di parti del sistema di attrezzature pubbliche previsto dal Piano dei Servizi oppure la qualificazione di spazi pubblici di rilevanza urbana o ancora la realizzazione di nuove strutture per attività sociali o di supporto delle attività produttive.
- d) Adeguamento o miglioramento del sistema viario e della dotazione di parcheggi pubblici.  
Riguarda in generale la realizzazione di interventi finalizzati alla qualificazione della viabilità urbana, alla realizzazione di tratti del sistema dei percorsi ciclabili individuati dal Piano dei Servizi, alla realizzazione di nuovi spazi per parcheggi pubblici, in particolare nelle aree centrali.



- e) Promozione del risparmio energetico attraverso l'impiego di opportune tecnologie e di materiali da costruzione la cui produzione, installazione o riciclo comportino il minore impatto sull'ambiente e sugli uomini che li trattano.
- f) Realizzazione di interventi che garantiscano una buona qualità dell'architettura degli edifici privati come degli spazi e degli edifici pubblici.

### 2.3 Contenuti qualificanti dei PII

In coerenza con le disposizioni contenute nella LR 12/05 le proposte di PII dovranno presentare le seguenti caratteristiche:

- a) Dovrà trattarsi di programmi di trasformazione di rilevanza urbana, il che non esclude che riguardino aree di ridotte dimensioni. La rilevanza urbana consiste nell'effetto qualificante che l'intervento può avere su un intorno esteso, al di là della trasformazione del singolo comparto oggetto del PII. In generale tale effetto è legato alla natura ed all'entità degli spazi o delle attrezzature pubbliche da realizzare nel contesto dell'intervento.
- b) Dovrà trattarsi di programmi rivolti all'attuazione degli interventi edilizi e non alla sola valorizzazione immobiliare delle aree.  
In generale la concretezza dell'intendimento attuativo si misura sulla chiarezza del programma funzionale e sul complesso delle valutazioni economiche e programmatiche contenute nella proposta di convenzione oltre che sulla coerenza dei tempi proposti per l'attuazione degli interventi.
- c) Deve trattarsi di programmi di trasformazione dei quali siano immediatamente valutabili gli effetti di miglioramento delle condizioni urbane ed ambientali. A tale scopo i PII dovranno sempre essere accompagnati da una verifica preliminare delle ricadute degli interventi sulle condizioni dell'ambiente urbano e, se del caso, da una valutazione della necessità di interventi di bonifica, in ottemperanza alle leggi vigenti.

### 2.4 Criteri generali di dimensionamento delle quantità insediative

In generale le proposte di PII dovranno risultare coerenti con la condizione insediativa del contesto, valutata in termini di densità volumetriche, rapporti di copertura ed altezze medie dei fabbricati.

Il riferimento alle condizioni del contesto vale anche per la trasformazione a residenza o per altri usi delle aree occupate da impianti industriali dismessi: in questo caso le condizioni in atto nei lotti industriali, in termini di densità e rapporti di copertura, non potranno essere adottate come riferimento per le nuove edificazioni.

Ove il raffronto alle condizioni del contesto non apparisse ragionevole o appropriato, le quantità volumetriche proposte saranno valutate con riferimento:

- \* agli effetti sul sistema dei servizi e sulla circolazione;
- \* all'interesse della proposta in relazione agli obiettivi elencati al precedente paragrafo 2.2;
- \* alla qualità complessiva del progetto.

In ogni caso il rapporto tra le quantità edilizie ed i servizi pubblici da realizzare nel contesto del PII dovrà risultare vantaggioso agli effetti della dotazione complessiva di questi ultimi.

### 2.5 Dotazione di aree per infrastrutture ed attrezzature pubbliche

I PII dovranno garantire la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie al corretto funzionamento dei nuovi insediamenti progettati. L'insufficienza o inadeguatezza delle reti infrastrutturali previste in progetto determinano la sospensione o il rigetto della proposta di PII.

In generale l'attuazione dei PII dovrà essere finalizzata all'incremento della dotazione complessiva di aree e di attrezzature pubbliche.

Nella verifica della dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici dei PII, si dovranno seguire i criteri di seguito esposti:

- a) Reperimento aree per attrezzature pubbliche all'interno dei comparti di PII  
All'interno dei comparti di PII, o nel loro immediato intorno, dovranno essere individuate le aree da destinare a servizi e spazi pubblici.

L'Amministrazione Comunale valuterà l'opportunità di acquisire tali aree in relazione al progetto generale del sistema delle aree e delle attrezzature pubbliche comunali ed alla qualità delle aree disponibili e delle attrezzature da realizzarvi, con riferimento ai contenuti del Piano dei Servizi.

b) Cessione di aree esterne ai PII

L'Amministrazione Comunale indirizzerà le opportunità di acquisizione delle aree alla costruzione del sistema principale degli spazi e delle attrezzature pubbliche previsti dal Piano dei Servizi.

La misura delle cessioni non potrà mai essere inferiore alla dotazione di aree per attrezzature pubbliche prevista dal Piano dei Servizi all'interno degli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa.

Ove l'Amministrazione Comunale ritenesse più conveniente la monetizzazione delle aree, anziché la cessione gratuita, il valore di detta monetizzazione verrà stimato sulla base delle disposizioni contenute nelle Deliberazioni assunte a tale riguardo.

### 3. Documentazione minima da produrre a corredo delle proposte di PII

La documentazione minima da allegarsi al progetto di Programma Integrato di Intervento è la seguente:

1. Planimetria di inquadramento territoriale (scala 1/5.000) con l'individuazione del comparto oggetto di intervento, dei sistemi e sub sistemi ambientali, infrastrutturali e dei servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità, nonché delle previsioni, ritenute significative rispetto alla proposta di PII, contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione sovracomunali.  
La rappresentazione dovrà essere effettuata su base cartografica georeferenziata.
2. Quadro sinottico dei vincoli di natura amministrativa, infrastrutturale, ambientale o geologica gravanti sull'area di intervento.
3. Stato di fatto degli ambiti di intervento, da realizzare utilizzando idonee cartografie indicativamente nelle scale da 1/500 a 1/2.000, anche queste georeferenziate, contenente le infrastrutture per la mobilità, la consistenza edilizia del comparto, le eventuali presenze monumentali, naturalistiche e ambientali, le urbanizzazioni primarie, i sottoservizi tecnologici, nonché le caratteristiche morfologiche e funzionali ed i profili altimetrici estesi ad un intorno significativo, tale da consentire una opportuna valutazione del contesto di intervento.
4. Estratto del Piano delle Regole e degli eventuali ulteriori documenti del PGT recanti indicazioni per l'area oggetto dell'intervento.
5. Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1/1.000, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzioni, con indicazione delle sagome di ingombro, delle masse e delle altezze dei singoli edifici, nonché del rapporto tipologico e morfologico col tessuto urbano esistente; individuazione delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico; progetto di insieme degli spazi liberi di interconnessione con l'edificato e con le aree libere.  
Il progetto sarà corredato da un modello tridimensionale dell'area di intervento inserita nel contesto urbano.  
Rilievo delle eventuali alberature esistenti nonché 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 come previsto dall'art. 12.5 delle presenti norme.
6. Progetto delle opere di adeguamento dei servizi tecnologici, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sviluppato al livello di dettaglio di un progetto definitivo, utile a definire gli impegni assunti da parte del proponente nella convenzione.
7. Computo estimativo dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico da realizzare nel contesto dell'attuazione del PII, nel rispetto delle procedure di legge.
8. Documentazione fotografica che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, le caratteristiche ambientali della stessa, nonché i rapporti intercorrenti col territorio circostante.
9. Relazione tecnica contenente in particolare:
  - \* descrizione delle finalità del programma, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi del Documento di Piano;

- \* dimostrazione della dotazione di spazi e servizi pubblici in rapporto alla capacità ed ai pesi insediativi introdotti dal PII, con riferimento alle diverse funzioni delle quali è previsto l'insediamento;
  - \* analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acqua, aria, secondo i dati resi disponibili dagli enti competenti, anche ai fini della verifica per esclusione del PII dalla procedura di VAS;
  - \* analisi degli effetti dell'intervento in relazione all'impatto acustico, in relazione ai contenuti del piano di zonizzazione acustica comunale;
  - \* valutazione della compatibilità geologica dell'intervento;
  - \* descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani, dei sottoservizi tecnologici, sui sistemi della mobilità e dell'accessibilità;
10. Relazione economica sulla fattibilità del programma che evidenzia in particolare:
- \* l'eventuale concorso dei soggetti attuatori pubblici con riferimento sia alla realizzazione che alla gestione di opere o interventi di interesse pubblico;
  - \* il programma temporale di attuazione degli interventi e l'eventuale frazionamento in stralci successivi.
11. Schema di convenzione contenente gli impegni assunti dai proponenti e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione del PII.

Appendice 3 – PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE "DEI MULINI"

ESTRATTO: Disciplina delle aree comprese all'interno del perimetro del Parco

Obiettivi

Gli obiettivi in campo paesistico-ambientale sono la riqualificazione dell'ecosistema al fine di creare il corridoio ecologico fluviale. Data la presenza di diversi elementi di interesse storico-architettonico (mulini) si mira anche al loro recupero e valorizzazione dal punto di vista edilizio, funzionale, culturale e sociale. Le azioni e gli interventi sottoposti alla presente normativa hanno inoltre la finalità di migliorare la fruibilità delle aree in conformità agli obiettivi del PLIS dei Mulini.

Destinazioni d'uso

Sono consentite e dichiarate compatibili le destinazioni seguenti:

- residenza;
- attività direzionali di enti pubblici (sede tecnico-amministrativa del parco) senza attività di sportello;
- attività (pubblica o privata) per l'istruzione, la cultura, l'assistenza;
- attività ricettive e di ristorazione, esercizi pubblici (bar);
- agricoltura con l'esclusione delle attività che comportano la realizzazione di strutture fisse o mobili comprese le serre;
- attività di commercializzazione dei prodotti agricoli coltivati all'interno del PLIS dei Mulini.

Le destinazioni non comprese nell'elenco di cui sopra sono da ritenersi non ammissibili, e in particolare:

- studi professionali ed agenzie, senza attività di sportello;
- esercizi commerciali di cui all'art. 4 del D.lgs n. 114/1998;
- attività industriali;
- attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica);
- teatri e cinematografi;
- autorimesse collettive;
- centri espositivi;
- istituti di credito e assicurazione;
- attività di escavazione; - discariche e depositi, anche a cielo aperto, di materiali non connessi all'attività agricola;
- stazioni radio base per telefonia e impianti per radiocomunicazione o radiodiffusione;
- stazioni per la distribuzione del carburante e autolavaggi.

E' consentita la prosecuzione delle attività esistenti alla data di adozione della presente variante. Alla cessazione di queste le costruzioni possono essere utilizzate solo per attività compatibili con le destinazioni di zona.

Modalità di intervento

E' vietata ogni nuova costruzione o edificazione.

Agli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante con destinazione compatibile, come definita al comma precedente, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Ogni intervento di trasformazione deve comunque essere finalizzato al recupero e alla valorizzazione degli elementi architettonici originali con particolare attenzione ai caratteri edilizi tipici dei Mulini o al migliore inserimento paesistico-ambientale delle costruzioni nel contesto. I progetti presentati devono pertanto essere sottoposti al parere della commissione per il paesaggio.

Disposizioni specifiche

Per tutti gli interventi si applicano le seguenti disposizioni:

- tipologie edilizie coerenti con l'architettura locale;
- coperture a falde inclinate con tegole in cotto; sono escluse le coperture in lamiera metallica, lastre di fibrocemento, ecc.;
- facciate rivestite con intonaco civile tinte nella gamma delle terre; sono ammessi rivestimenti con mattoni a vista; le strutture portanti di tipo prefabbricato devono essere rivestite o mascherate al fine di armonizzarsi con il contesto paesistico;
- serramenti preferibilmente in legno e tinte opache consone alla tradizione locale;
- persiane a doghe orizzontali di tipo aperto o scuri interni; preferibilmente in legno o in altro materiale purché colorati con tinte opache consone alla tradizione locale;

- pensiline e porticati coerentemente inseriti nel corpo principale dell'edificio e realizzati con materiali omogenei a quanto disposto nel presente comma;
- aree di pertinenza degli edifici prevalentemente pavimentate con materiali lapidei (lastre o rizzata), sistemate a prato o in terra battuta; sono escluse le pavimentazioni in asfalto.

Gli elementi incongruenti o precari, le superfetazioni e comunque tutte le parti dell'edificio non riconducibili alla struttura originaria, e con essa contrastanti, devono essere eliminati.

L'uso di materiali e tecnologie costruttive diverse da quanto sopra indicato dovrà essere motivato, rispetto al contesto paesistico in cui si colloca, anche sulla base di documentazione storica.

#### Fruizione

Ogni intervento edilizio deve favorire la visibilità dei luoghi e degli elementi di interesse storico paesistico (rogge, ruote, manufatti idraulici, icone sacre, affreschi, cappelle votive, ecc.), anche mediante un accesso controllato.

In ogni caso gli interventi dovranno favorire la visibilità degli elementi di maggior interesse storico-architettonico-paesistico dalla viabilità pubblica circostante.

Sono vietati interventi che riducano la percorribilità del sistema delle strade poderali e dei sentieri e in particolare la formazione di barriere.

Gli interventi devono garantire sia la transitabilità dei mezzi agricoli sia l'utilizzo ciclopedonale, nonché la coerenza con il contesto paesistico-ambientale. A tale scopo si dovrà porre particolare attenzione ai materiali utilizzati e alla sistemazione delle fasce laterali.

Le strade di accesso ai fondi agricoli non possono essere asfaltate o comunque pavimentate.

#### Recinzioni

Le recinzioni sono consentite limitatamente alle parti di stretta pertinenza degli edifici, da considerare pari a sette volte la superficie coperta.

Le recinzioni relative alle suddette aree di pertinenza dovranno essere realizzate con rete metallica di colore verde, senza muratura di base e con altezza massima 1,80 m, o in staccionata di legno senza muratura di base e con altezza massima 1,20 m. alle suddette recinzioni dovrà essere associata una siepe di pari altezza composta da essenze autoctone. E' consentita la realizzazione della sola siepe.

Eventuali altre recinzioni, non riferibili alle aree di cui ai commi precedenti, sono consentite solo se ne sia dimostrata l'assoluta necessità rispetto alla conduzione del fondo e purché realizzate in siepe di essenze autoctone e con altezza massima 1,50 m.

#### Parametri edilizi

Altezza massima = esistente

Distanze = esistente

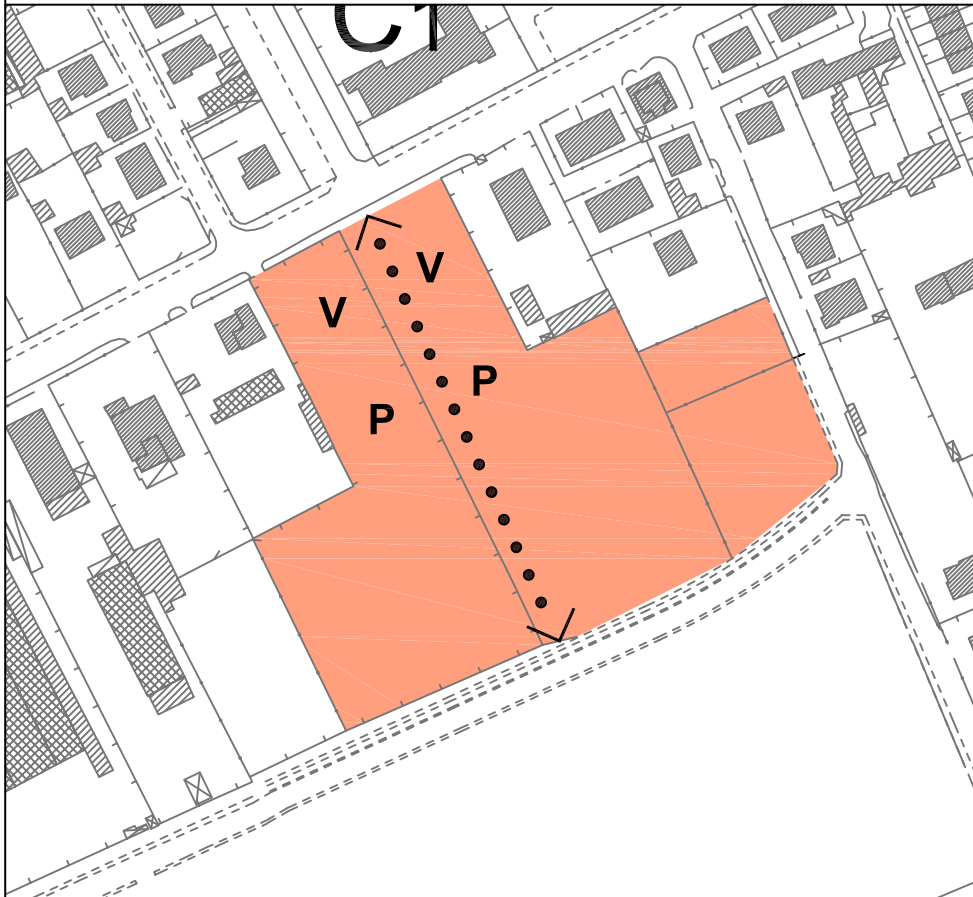
Superficie coperta = esistente

Volume = esistente

Appendice 4 – SCHEDE DI ORIENTAMENTO DEI COMPARTI ASSOGGETTATI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

# Scheda del comparto assoggettato a Piano Attuativo

## C1




 Perimetro del comparto

### Indicazioni orientative

**P** Aree per la sosta

**V** Aree per verde pubblico

### Indicazioni prescrittive

 Nuova viabilità pubblica

### Dati urbanistici indicativi

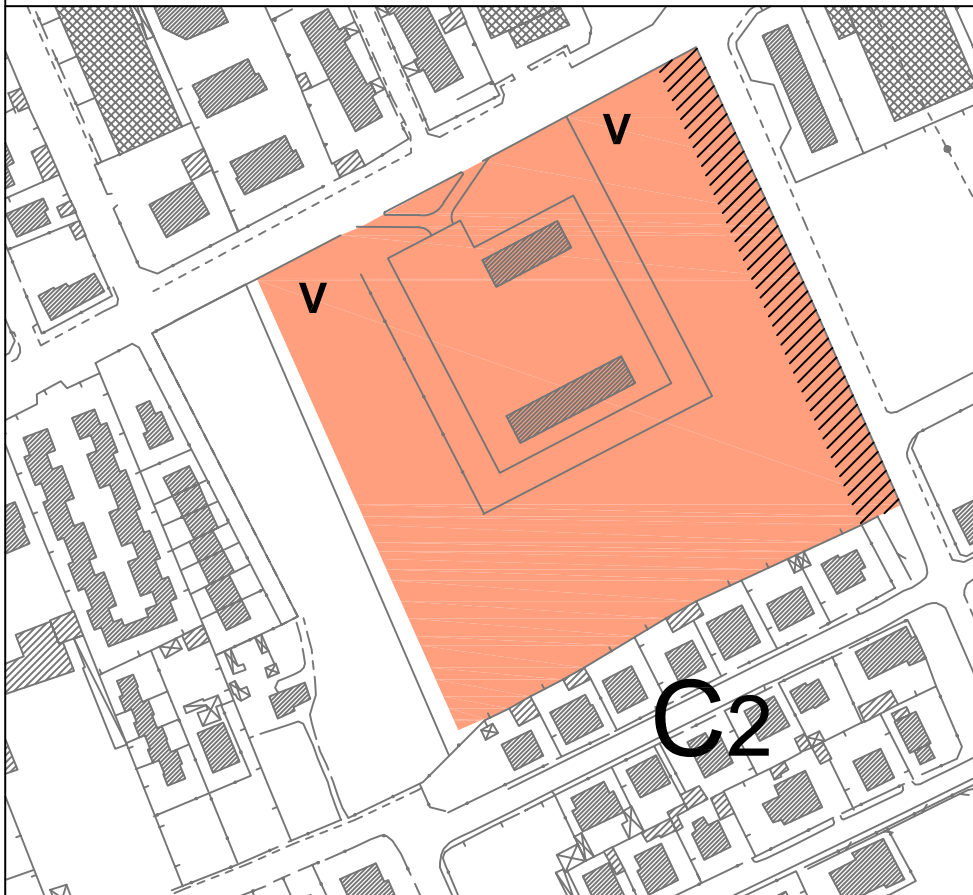
Sup. perimetrata 19.690 mq

Slp. propria 5.907 mq

Slp. massima 9.845 mq

# Scheda del comparto assoggettato a Piano Attuativo

## C2




 Perimetro del comparto

### Indicazioni orientative

**V** Aree per verde pubblico

### Indicazioni prescrittive

 Interventi di ridefinizione del tracciato di Viale Sabotino

### Dati urbanistici indicativi

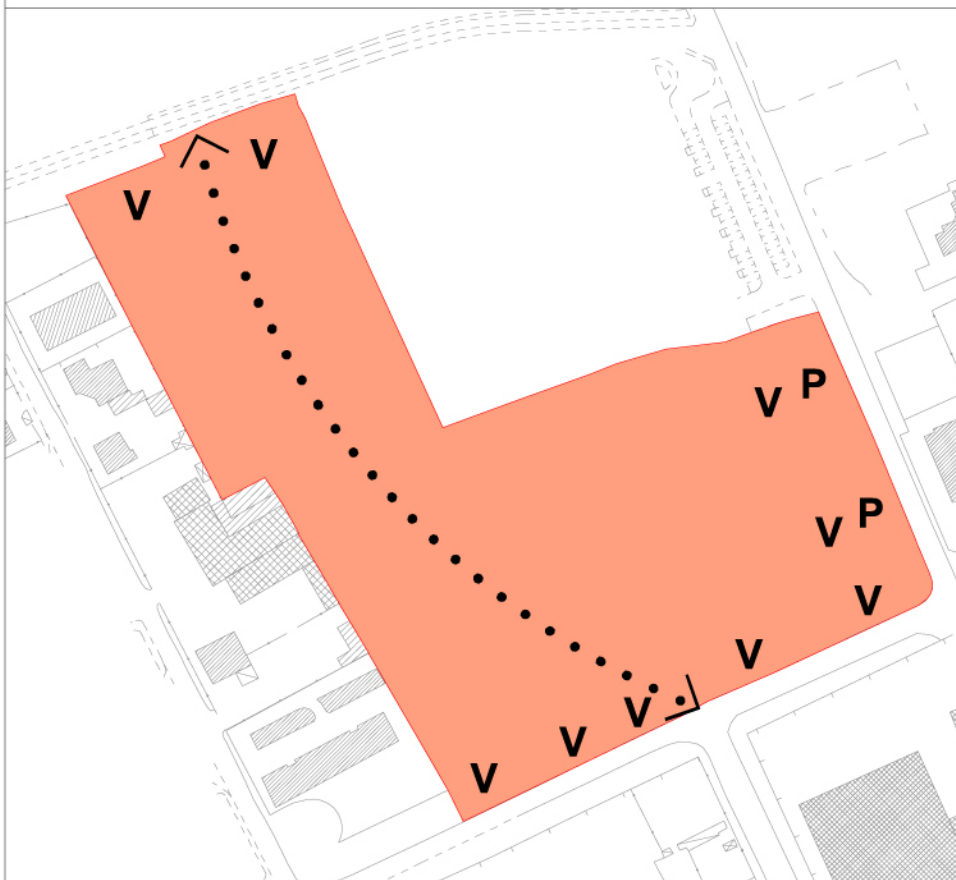
Sup. perimetrata 26.891 mq

Slp propria 8.067 mq

Slp. massima 13.446 mq

# Scheda del comparto assoggettato a Piano Attuativo

## C3



 Perimetro del comparto

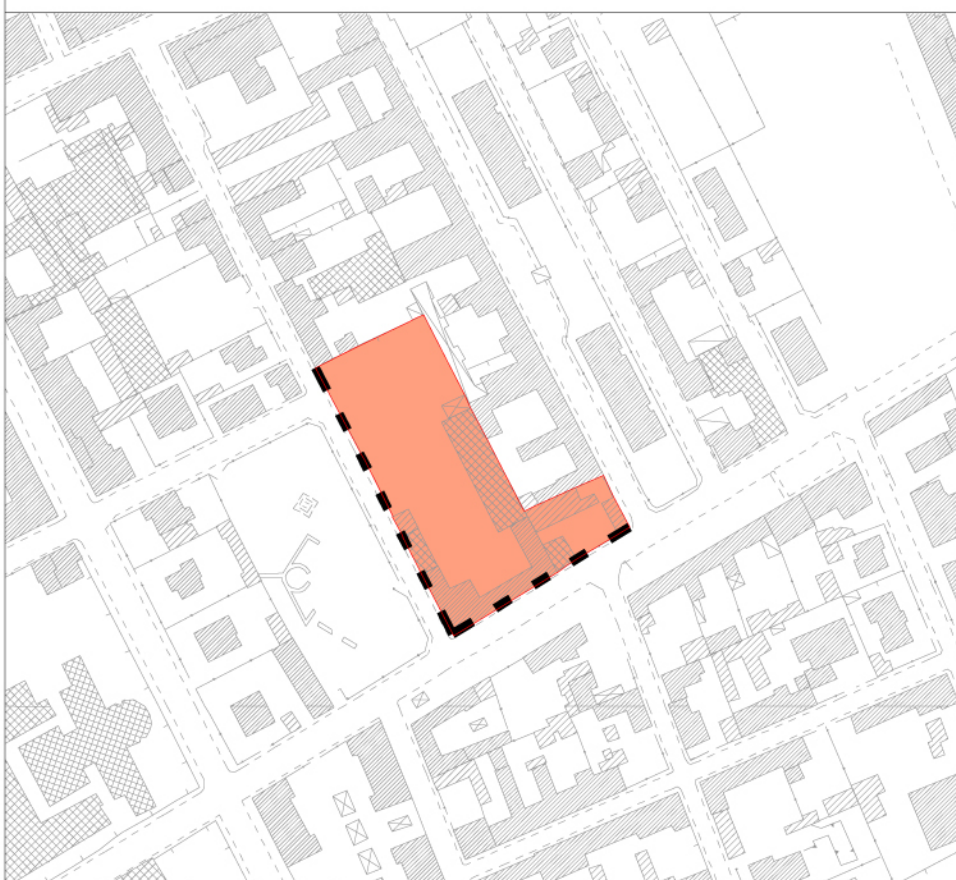
**Indicazioni orientative**  
**P** Aree per la sosta  
**V** Aree per verde pubblico

**Indicazioni prescrittive**  
 (.....) Nuova viabilità pubblica

**Dati urbanistici indicativi**  
 Sup. perimetrata 31.513 mq  
 Slp. propria 9.454 mq  
 Slp. massima 13.757 mq

# Scheda del comparto assoggettato a Piano Attuativo

## C4



 Perimetro del comparto

**Indicazioni orientative**

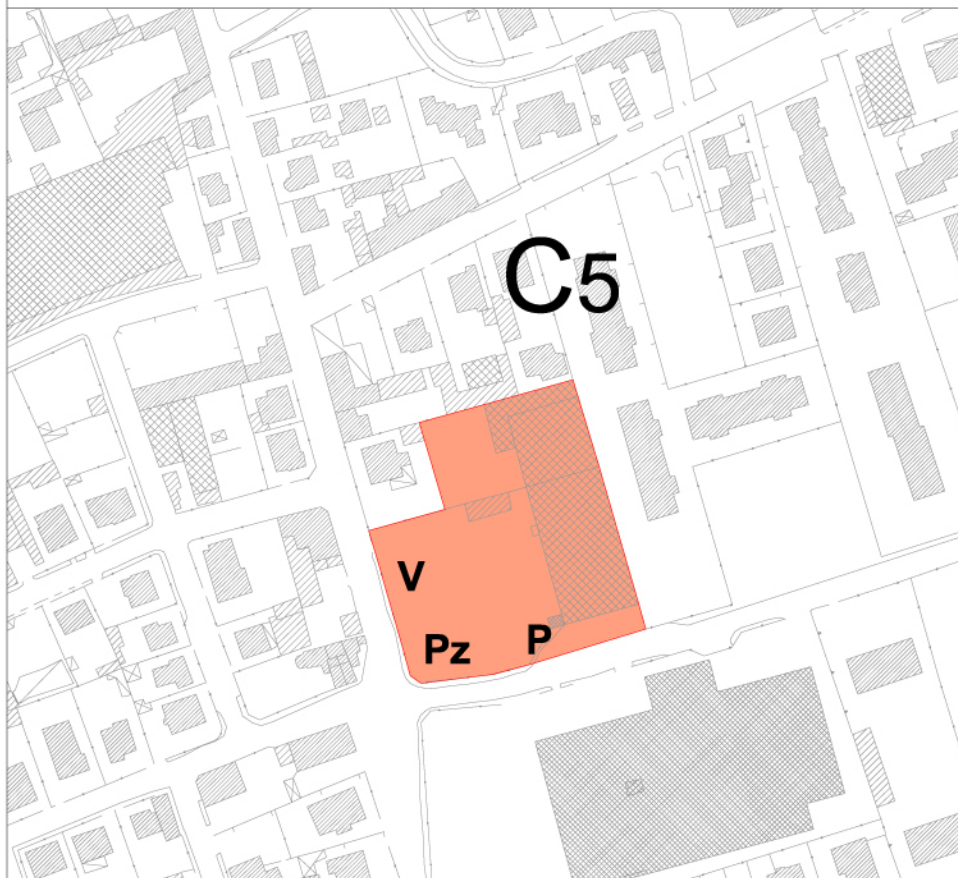
**Indicazioni prescrittive**  
 - - - - Continuità della cortina da mantenere

**Dati urbanistici indicativi**  
 Sup. perimetrata 4.044 mq  
 Slp. propria 1.213 mq  
 Slp. massima 2.022 mq



# Scheda del comparto assoggettato a Piano Attuativo

## C5



 Perimetro del comparto

### Indicazioni orientative

**P** Aree per la sosta

**V** Aree per verde pubblico

### Indicazioni prescrittive

**Pz** Piazza

### Dati urbanistici indicativi

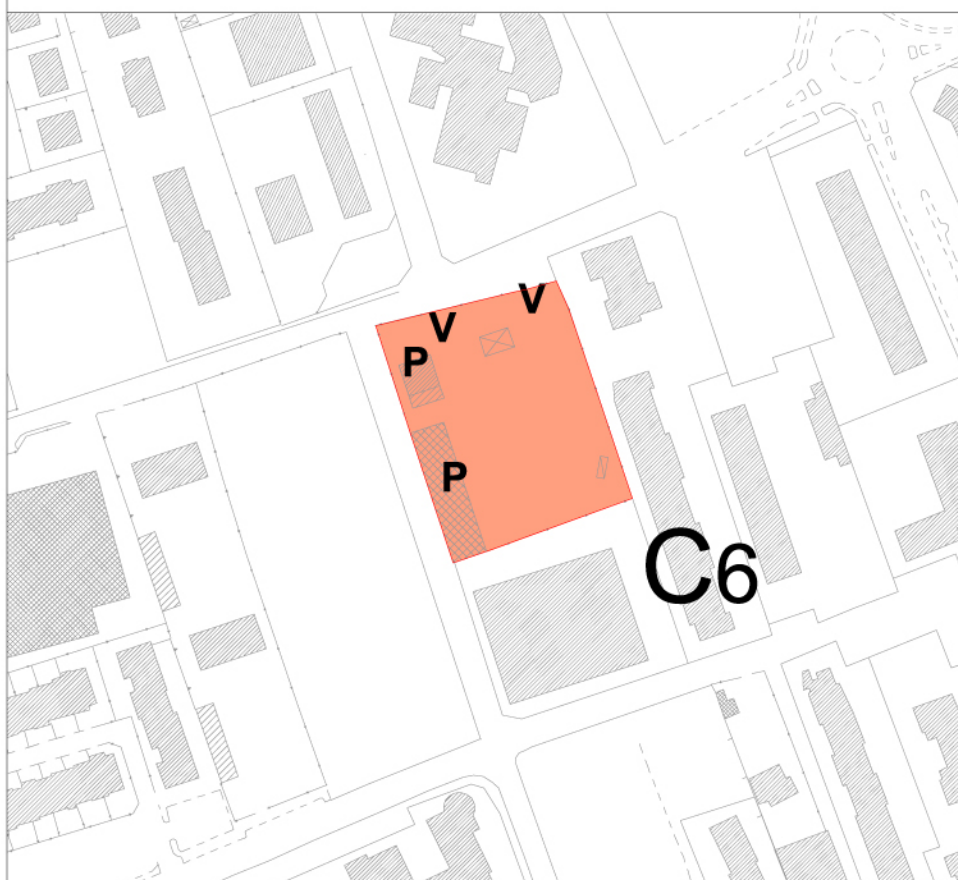
Sup. perimetrata 6.259 mq

Slp. propria 1.878 mq

Slp. massima 3.130 mq

# Scheda del comparto assoggettato a Piano Attuativo

## C6



 Perimetro del comparto

### Indicazioni orientative

**P** Aree per la sosta

**V** Aree per verde pubblico

### Indicazioni prescrittive

### Dati urbanistici indicativi

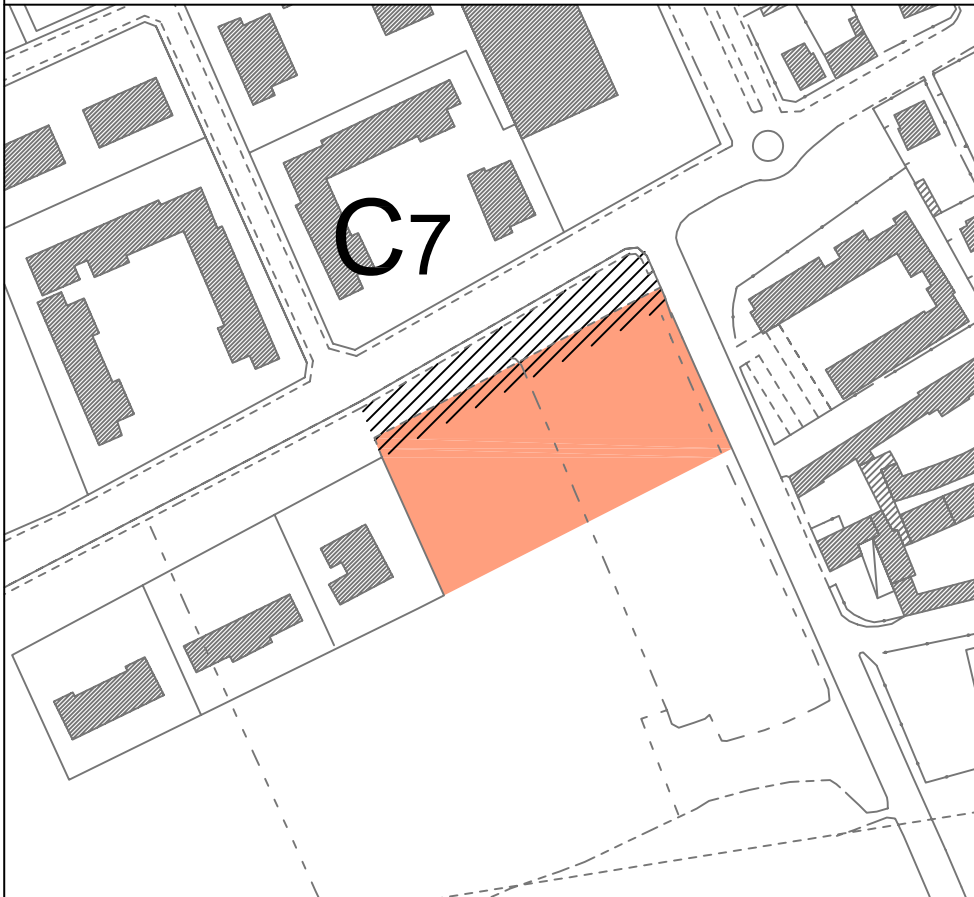
Sup. perimetrata 5.190 mq

Slp. propria 1.557 mq

Slp. massima 2.595 mq

# Scheda del comparto assoggettato a Piano Attuativo


**C7**



 Perimetro del comparto

**Indicazioni orientative**

**Indicazioni prescrittive**

 Garantire la continuità delle aree di sosta lungo via Liguria

**Dati urbanistici indicativi**

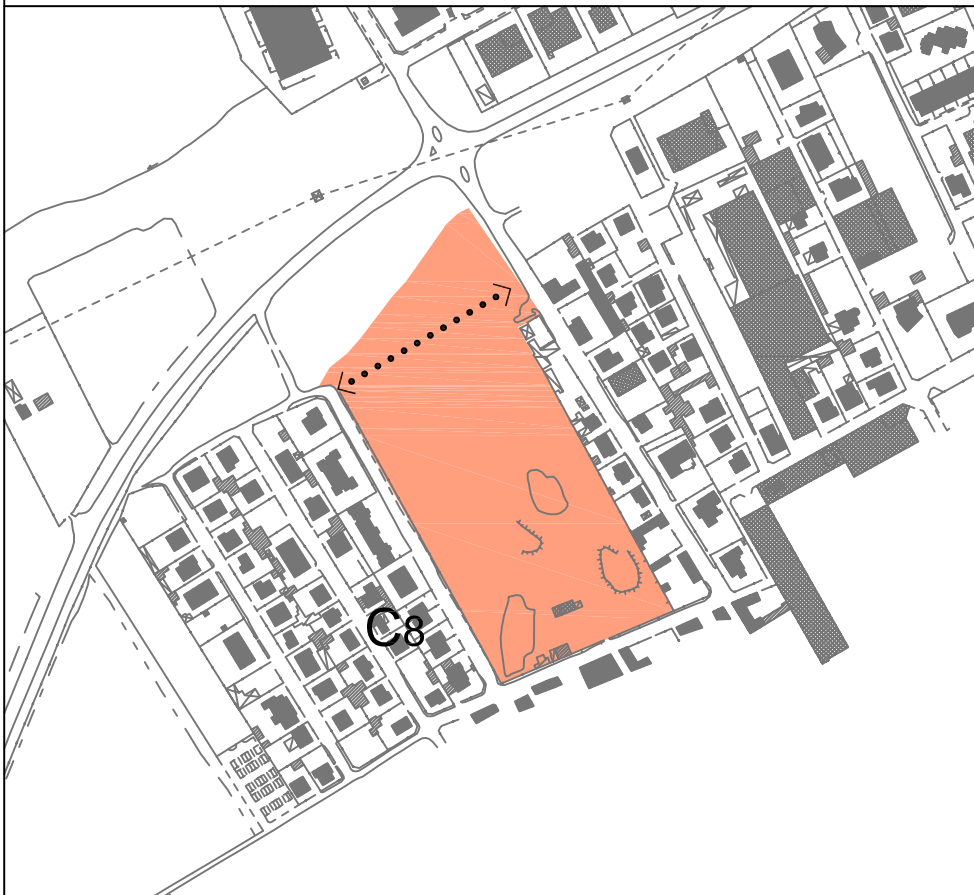
Sup. perimetrata 6.161 mq


Slp. propria 1.848 mq

Slp. massima 3.081 mq

# Scheda del comparto assoggettato a Piano Attuativo


**C8**



 Perimetro del comparto

**Indicazioni orientative**

**Indicazioni prescrittive**

 Nuova viabilità pubblica

**Dati urbanistici indicativi**

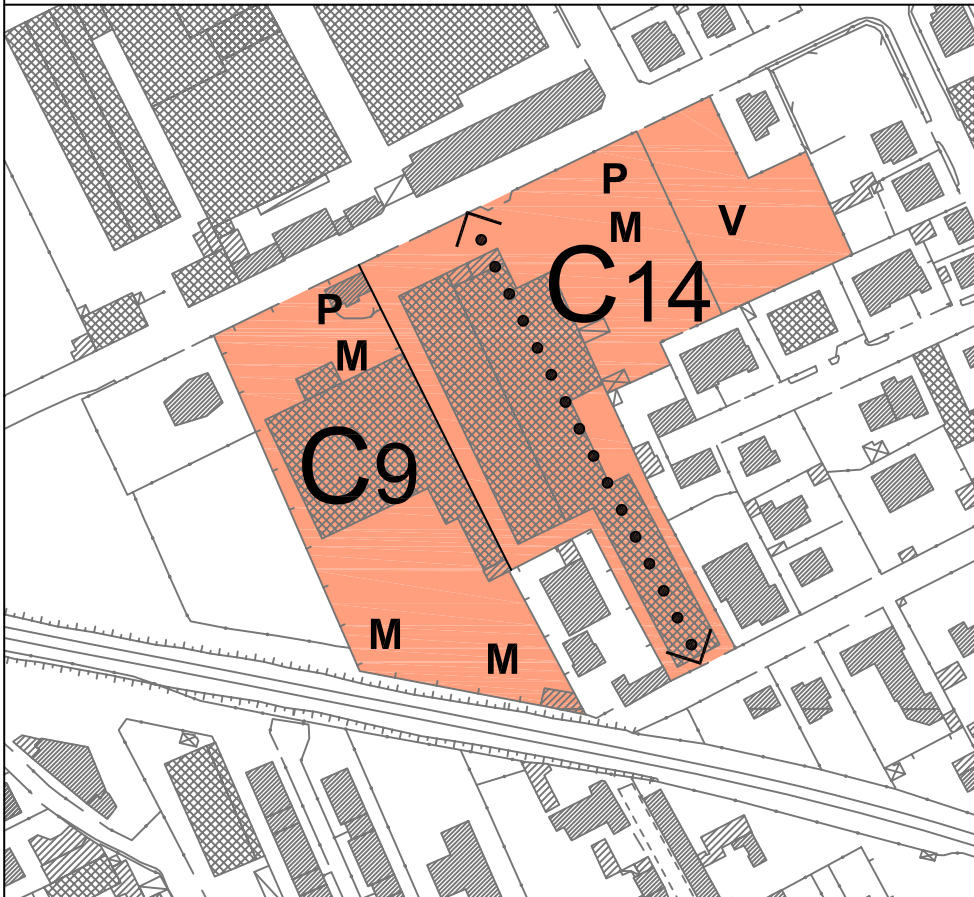
Sup. perimetrata 34.398 mq

Slp. propria 10.319 mq

Slp. massima 17.199 mq

Scheda del comparto assoggetato a Piano Attuativo

**C9**




 Perimetro del comparto

**Indicazioni orientative**

**P** Aree per la sosta

**V** Aree per verde pubblico

**Indicazioni prescrittive**

 Nuova viabilità pubblica

**Dati urbanistici indicativi**

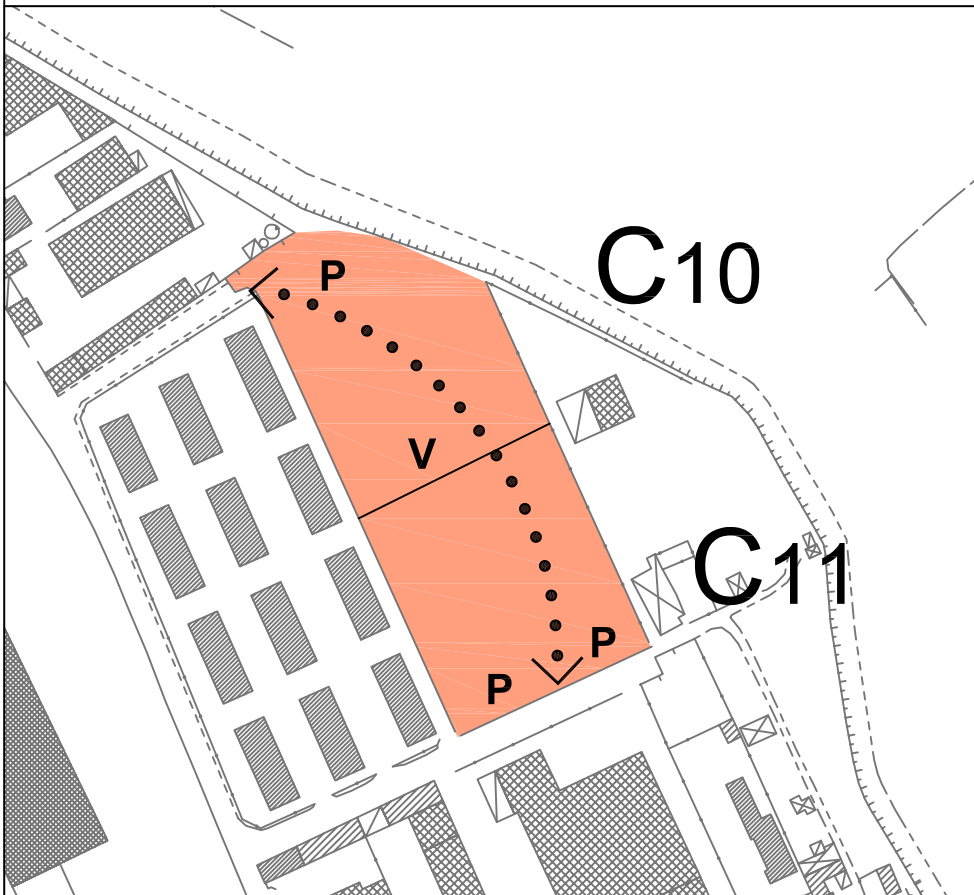
Sup. perimetrata 8.178 mq

Slp. propria 2.453 mq

Slp. massima 4.089 mq

Scheda del comparto assoggetato a Piano Attuativo

**C10**




 Perimetro del comparto

**Indicazioni orientative**

**P** Aree per la sosta

**V** Aree per verde pubblico

**Indicazioni prescrittive**

 Nuova viabilità pubblica

**Dati urbanistici indicativi**

Sup. perimetrata 5.784 mq

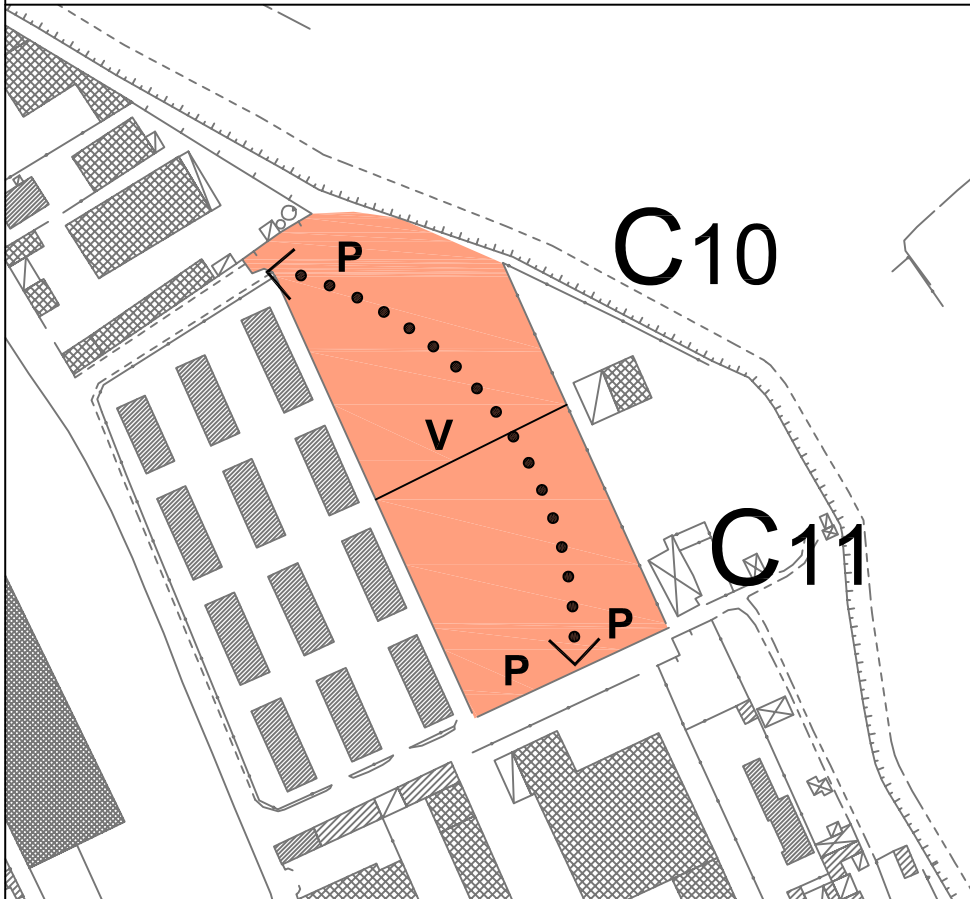
Slp. propria 1.735 mq

Slp. massima 2.892 mq



Scheda del comparto assoggetto a Piano Attuativo

**C11**




 Perimetro del comparto

**Indicazioni orientative**

**P** Aree per la sosta

**V** Aree per verde pubblico

**Indicazioni prescrittive**

 Nuova viabilità pubblica

**Dati urbanistici indicativi**

Sup. perimetrata 5.652 mq

Slp. propria 1.696 mq

Slp. massima 2.826 mq

Scheda del comparto assoggetto a Piano Attuativo

**C12**



 Perimetro del comparto

**Indicazioni orientative**

**Indicazioni prescrittive**

**Dati urbanistici indicativi**

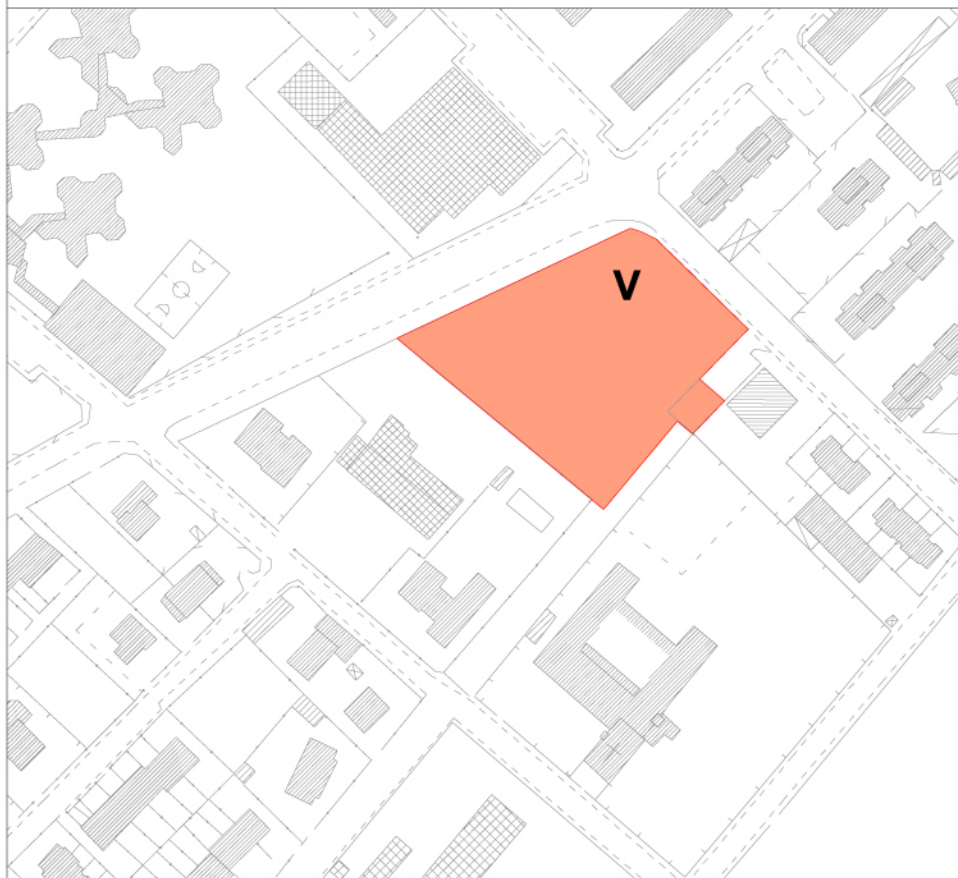
Sup. perimetrata 2.457 mq

Slp. propria 737 mq

Slp. massima 1.229 mq

# Scheda del comparto assoggettato a Piano Attuativo

## C13



 Perimetro del comparto

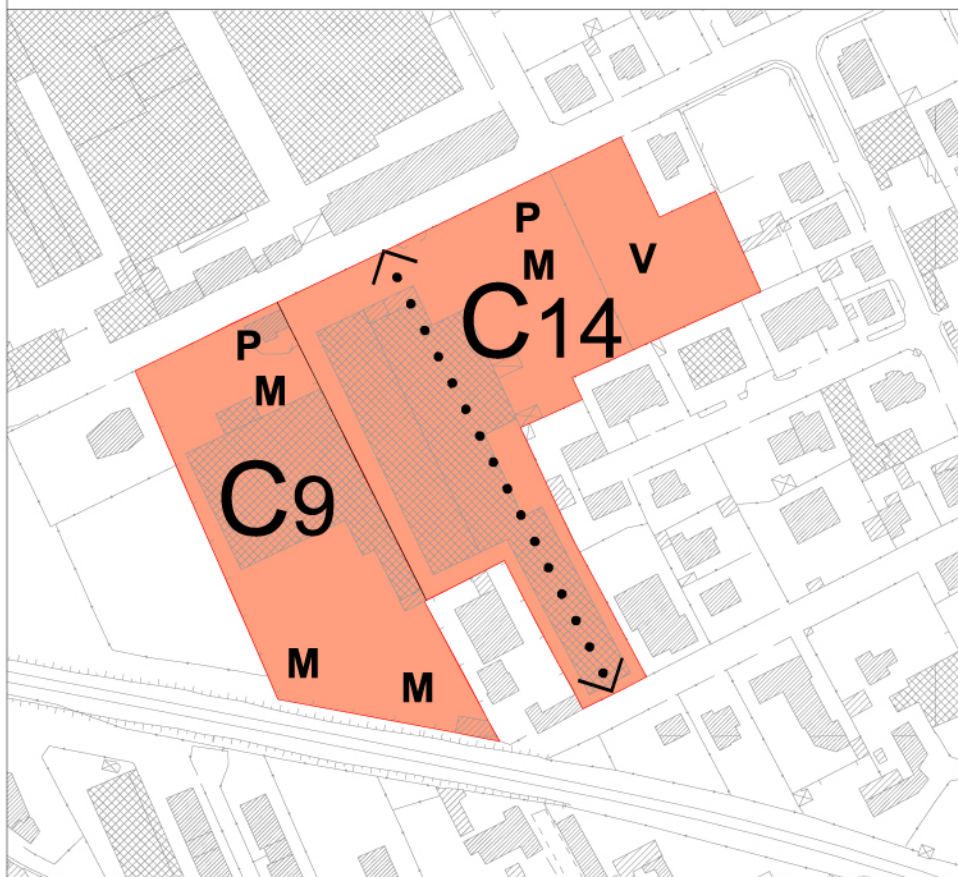
**Indicazioni orientative**  
**V** Aree per verde pubblico

**Indicazioni prescrittive**

**Dati urbanistici indicativi**  
 Sup. perimetrata 5.891 mq  
 Slp. propria 1.767 mq  
 Slp. massima 2.946 mq

# Scheda del comparto assoggettato a Piano Attuativo

## C14



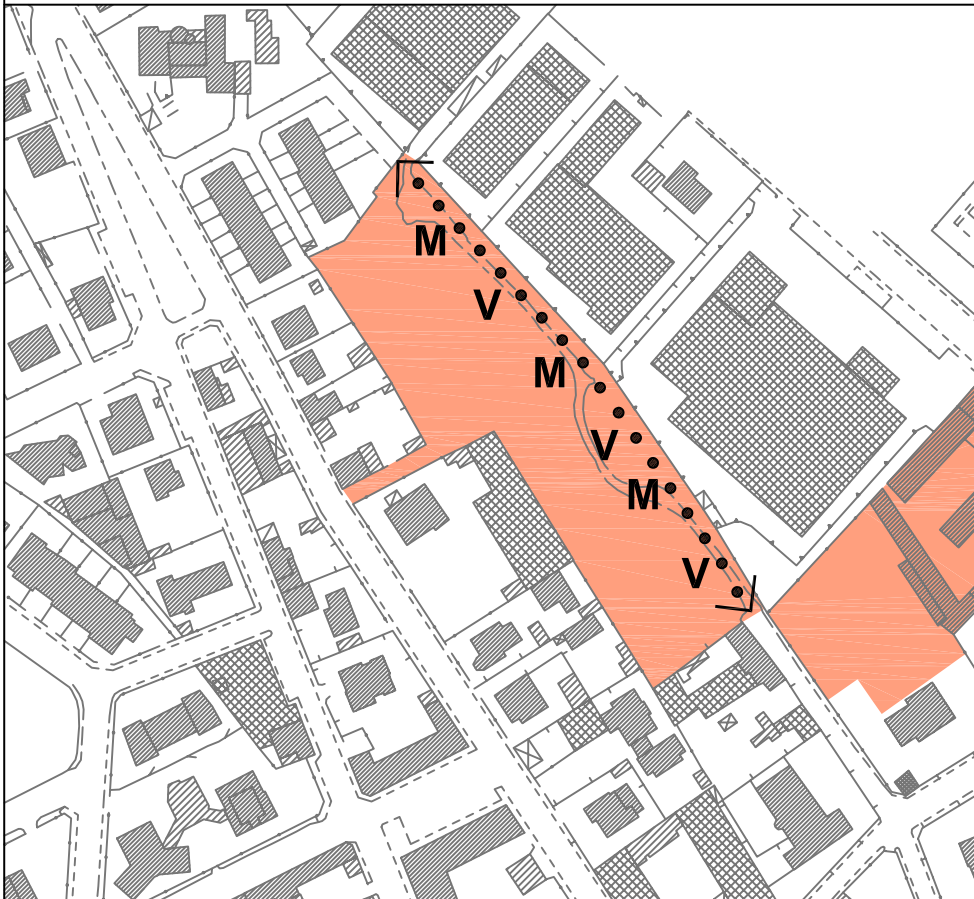
 Perimetro del comparto

**Indicazioni orientative**  
**P** Aree per la sosta  
**V** Aree per verde pubblico  
**M** Aree di mitigazione  
 (.....) Collegamento Nord-Sud

**Dati urbanistici indicativi**  
 Sup. perimetrata 13.303 mq  
 Slp. propria 3.991 mq  
 Slp. massima 6.652 mq

# Scheda del comparto assoggettato a Piano Attuativo

**C15**



 Perimetro del comparto


**Indicazioni orientative**

**P** Aree per la sosta

**V** Aree per verde pubblico

**M** Aree di mitigazione

**Indicazioni prescrittive**

 Nuova viabilità pubblica

**Dati urbanistici indicativi**

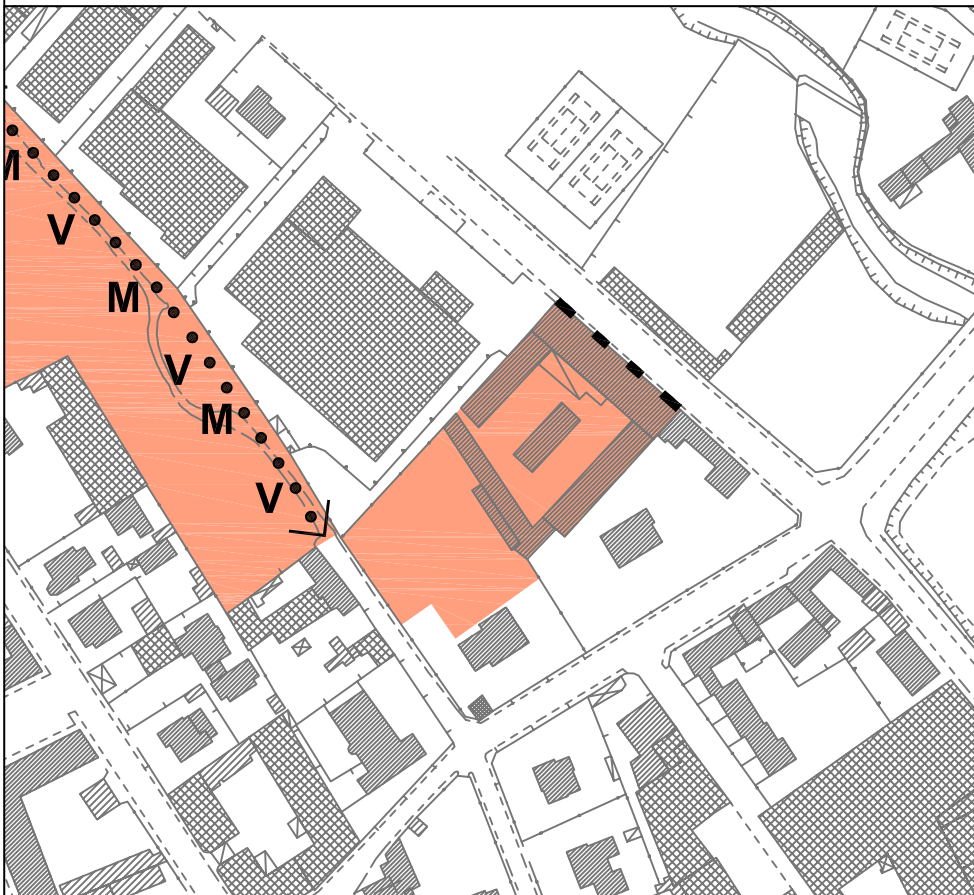
Sup. perimetrata 9.285 mq

Slp. propria 2.786 mq

Slp. massima 4.643 mq

# Scheda del comparto assoggettato a Piano Attuativo

**C16**



 Perimetro del comparto

**Indicazioni orientative**

**P** Aree per la sosta

**Indicazioni prescrittive**

 Continuità della cortina da mantenere

**Dati urbanistici indicativi**

Sup. perimetrata 5.801 mq

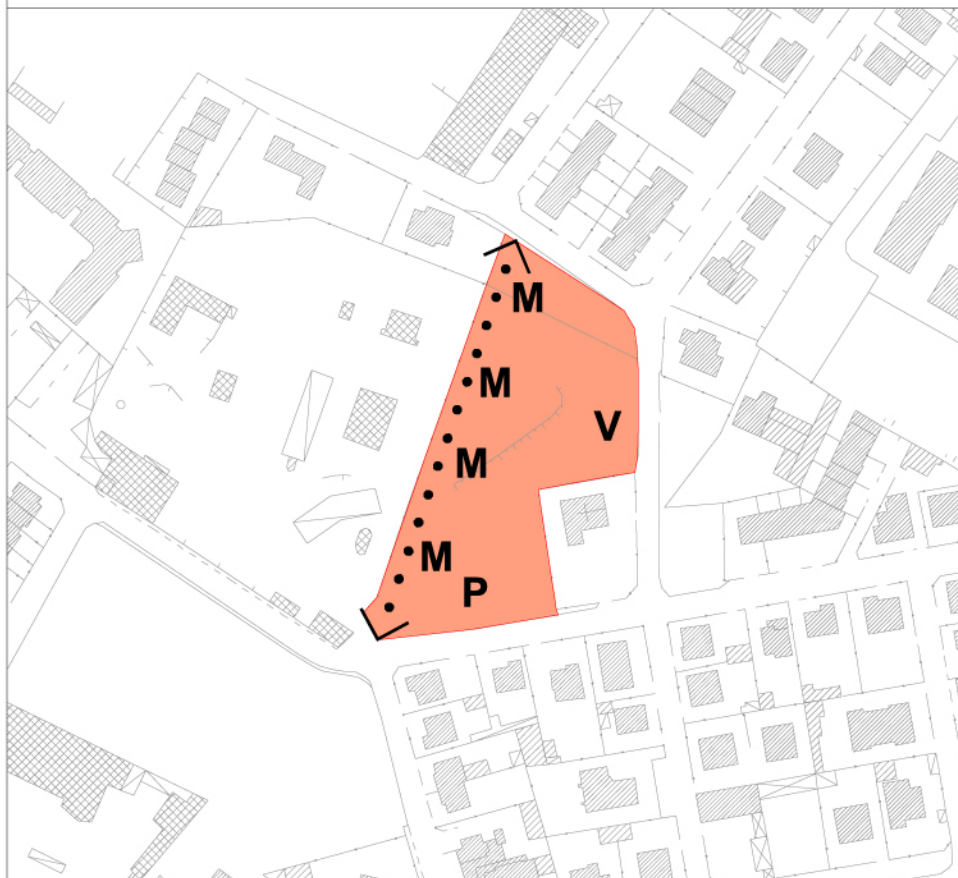
Slp. propria 1.740 mq

Slp. massima 2.901 mq



# Scheda del comparto assoggettato a Piano Attuativo

## C17



Perimetro del comparto

### Indicazioni orientative

- P** Aree per la sosta
- V** Aree per verde pubblico
- M** Aree di mitigazione

### Indicazioni prescrittive

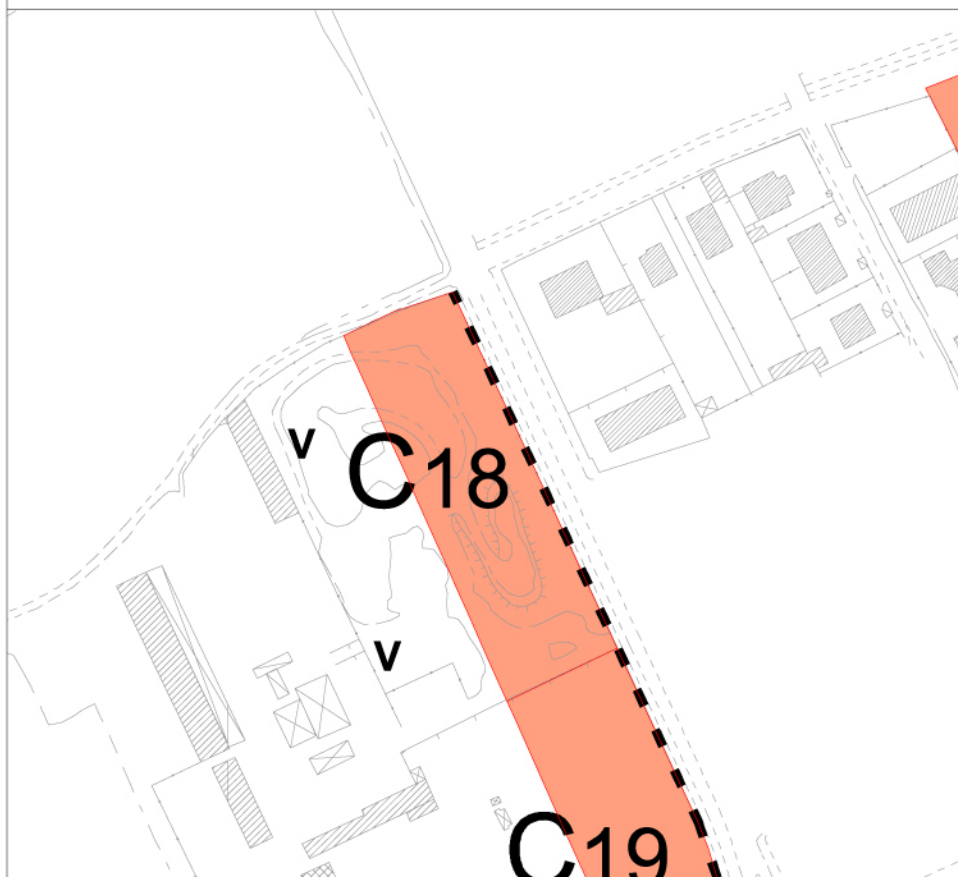
Nuova viabilità pubblica

### Dati urbanistici indicativi

Sup. perimetrata	6.965 mq
Slp. propria	2.090 mq
Slp. massima	3.483 mq

# Scheda del comparto assoggettato a Piano Attuativo

## C18



Perimetro del comparto

### Indicazioni orientative

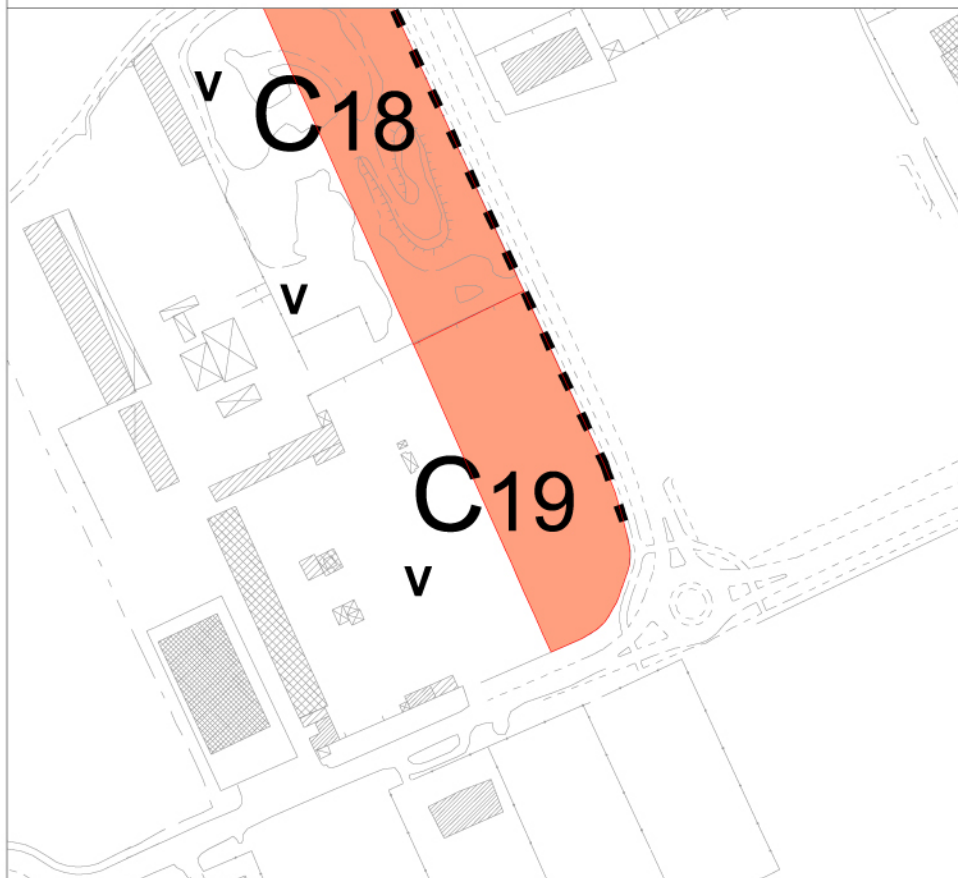
- V** Aree per verde pubblico



### Indicazioni prescrittive

Continuità della cortina da mantenere

### Dati urbanistici indicativi

Sup. perimetrata	5.452 mq
Slp. propria	1.636 mq
Slp. massima	2.726 mq

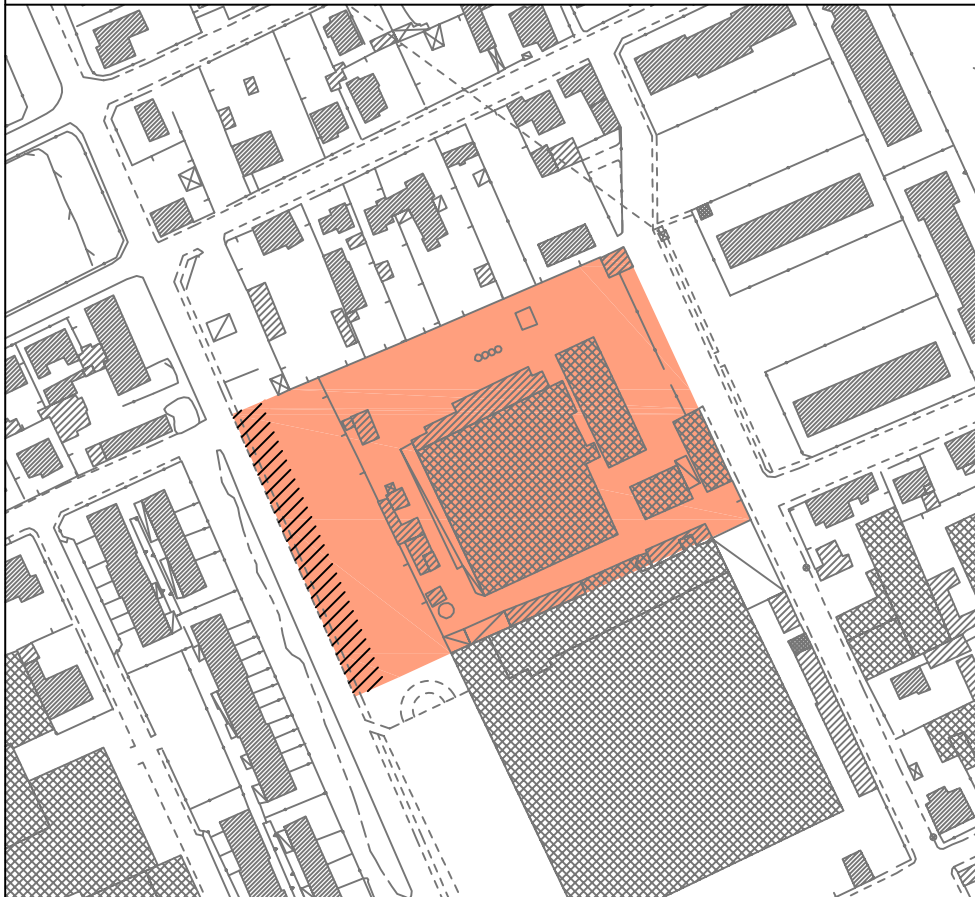


	Perimetro del comparto
<b>Indicazioni orientative</b>	
<b>v</b>	Aree per verde pubblico
<b>Indicazioni prescrittive</b>	
	Continuità della cortina da mantenere
<b>Dati urbanistici indicativi</b>	
Sup. perimetrata	4.508 mq
Slp. propria	1.352 mq
Slp. massima	2.254 mq



# Scheda del comparto assoggetto a Piano Attuativo


## Da



 Perimetro del comparto

### Indicazioni orientative

### Indicazioni prescrittive

 Interventi di ridefinizione del tracciato di Viale Sabotino

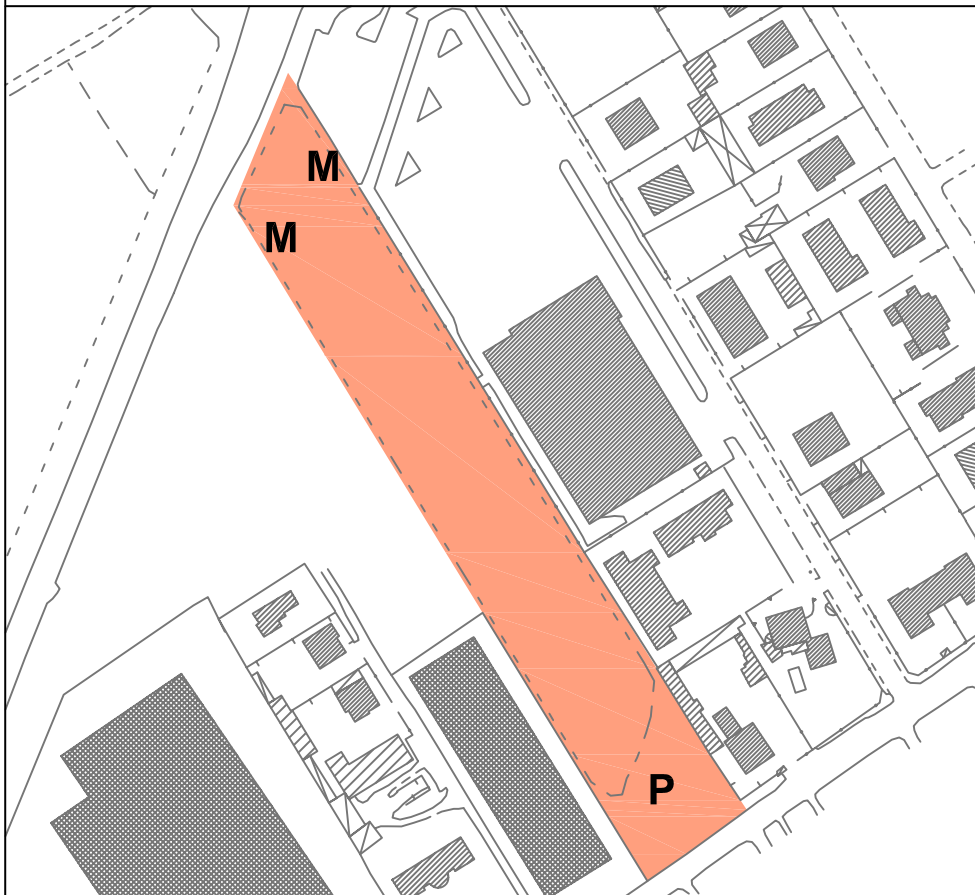
### Dati urbanistici indicativi

Sup. perimetrata 14.270 mq

Slp. propria 14.270 mq

# Scheda del comparto assoggetto a Piano Attuativo

## Db




 Perimetro del comparto

### Indicazioni orientative

**P** Aree per la sosta

**V** Aree per verde pubblico

### Indicazioni prescrittive

 Continuità della cortina fronte strada

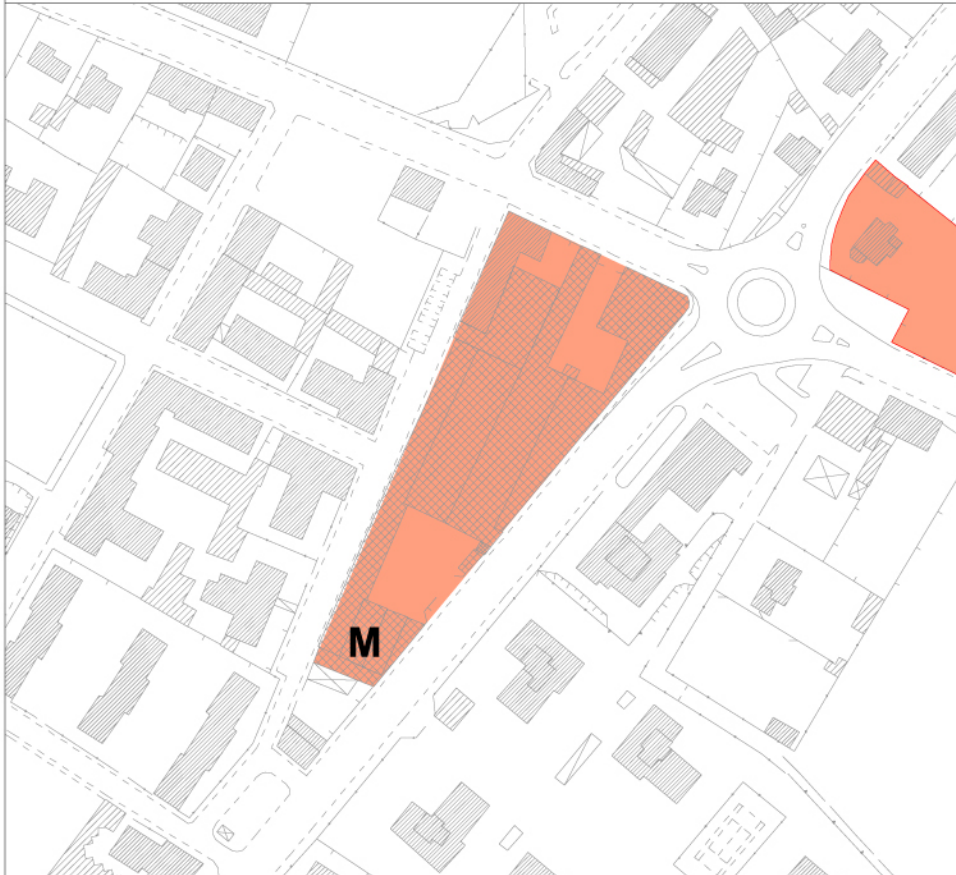
### Dati urbanistici indicativi

Sup. perimetrata 10.737 mq

Slp. 10.737 mq

# Scheda del comparto assoggettato a Piano Attuativo

**Dc**



 Perimetro del comparto

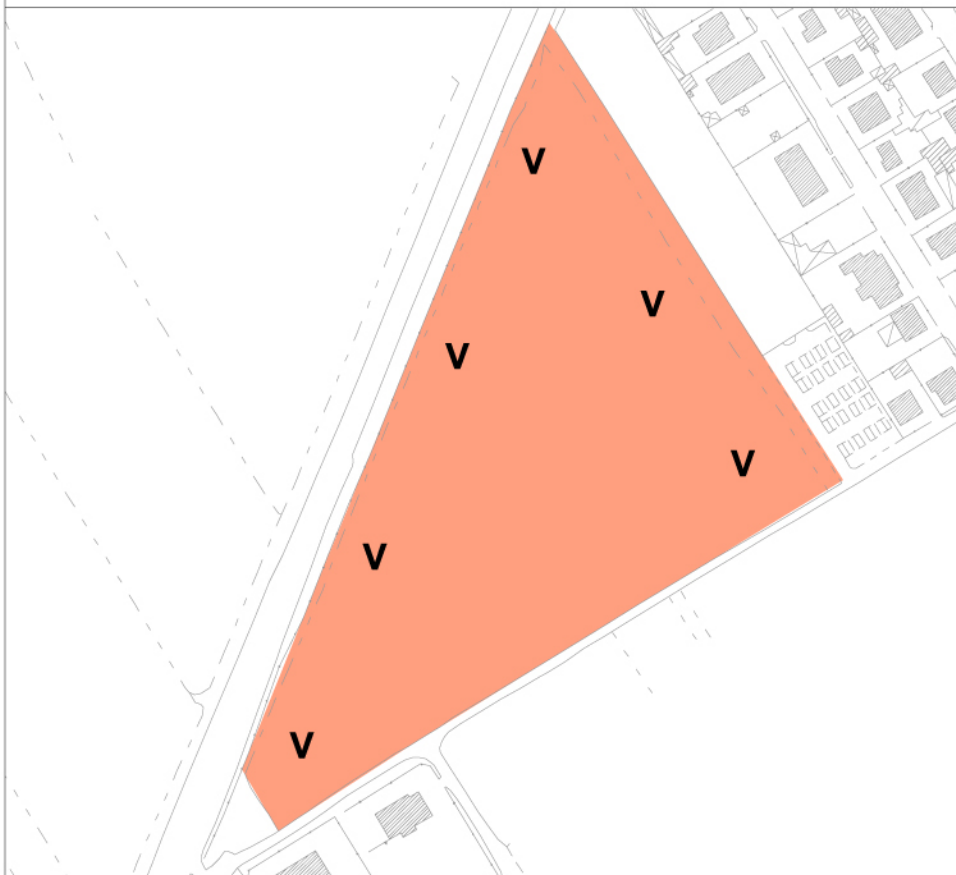
**Indicazioni orientative**  
**M** Aree di mitigazione

**Indicazioni prescrittive**

**Dati urbanistici indicativi**  
Sup. perimetrata 7.530 mq  
Slp. propria 7.530 mq

# Scheda del comparto assoggettato a Piano Attuativo

**Dd**



 Perimetro del comparto

**Indicazioni orientative**  
**V** Aree per verde pubblico

**Indicazioni prescrittive**

**Dati urbanistici indicativi**  
Sup. perimetrata 30.300 mq  
Slp. 30.300 mq

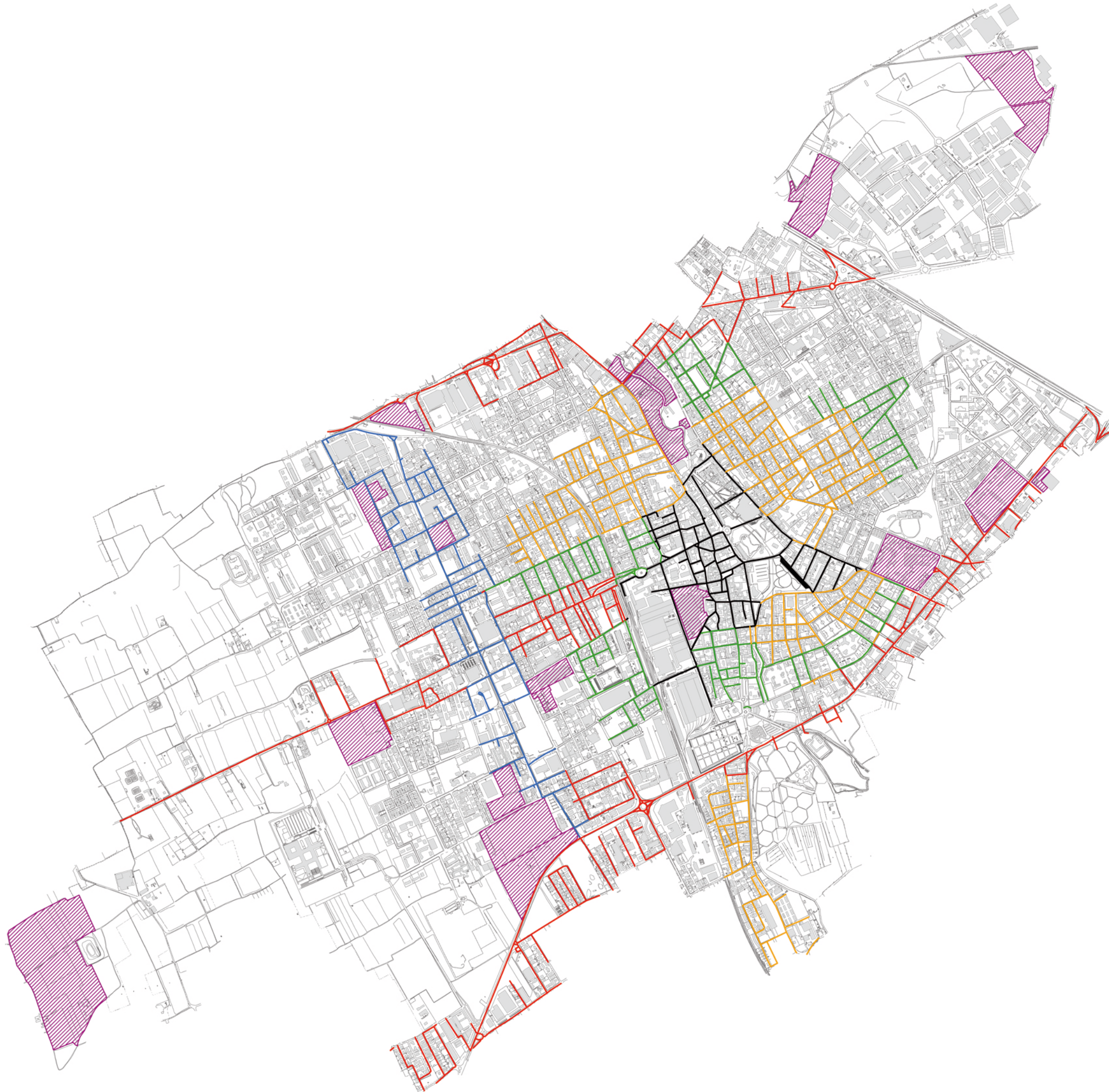
**Appendice 5 – CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE E DELLE AREE URBANE**

---



**Legend**

- E - Area centrale
- A - Assi da proteggere
- B - Aree fragili
- C - Aree criticità sosta
- F - Sabotino
- D - Aree non critiche
- Ambiti di trasformazione





Appendice 6 – CONTENUTI DELLO STUDIO SUL TRAFFICO PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

6.1 - Studio da produrre in applicazione dei criteri contenuti nelle matrici di cui all'art. 19.3

Lo studio dovrà essere redatto sulla base dei principi contenuti nel Codice della Strada a fondamento della verifica degli effetti delle trasformazioni urbanistiche sulla viabilità e sul traffico urbano. Tali principi si possono sintetizzare in due percorsi principali di verifica:

1. La rete viaria sulla quale grava l'intervento deve avere capacità sufficiente per essere in grado reggere i carichi di traffico eventualmente aggiunti (generati e attratti) dalle nuove funzioni insediate.
2. Le condizioni di traffico determinate dei nuovi insediamenti non devono compromettere i livelli minimi di sicurezza della circolazione ed allo scopo devono contemplare le opere necessarie.

Lo studio deve essere redatto da esperti in materia di valutazione di impatto sul traffico. Le analisi e le valutazioni devono rappresentare con chiarezza l'impatto sulla mobilità e sul traffico delle nuove funzioni previste e saranno oggetto di verifica da parte del Comune. In esito a tali verifiche potranno essere richiesti al proponente ulteriori approfondimenti, la realizzazione delle opere necessarie, garanzie contrattuali da introdurre nelle convenzioni.

Di seguito è riportato il prospetto dei contenuti di massima dello studio:

**1. Inquadramento**

- 1.1 Inquadramento territoriale
- 1.2 Analisi dello stato dei luoghi
- 1.3 Descrizione degli interventi urbanistici ed edilizi

**2. Misure della mobilità**

- 2.1 Volumi di traffico veicolare, pedonale, ciclistico e dei mezzi pubblici
- 2.2 Stima del traffico attratto e generato dall'intervento

**3. Confronto degli scenari progettuali**

- 3.1 Definizione degli strumenti e degli indicatori per la misura della mobilità
- 3.2 Lo scenario di confronto in assenza di interventi
- 3.3 Scenario con intervento di trasformazione
- 3.4 Scenario con intervento di trasformazione accompagnato da interventi di mitigazione ed opere connesse.

6.2 - Verifiche da produrre in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 19.5

MS1 conformità degli accessi alla viabilità pubblica, nel rispetto delle norme del Codice della Strada (art. 22), del relativo Regolamento (art.44), e del Regolamento Viario del PGTU vigente.  
La conformità dovrà essere richiesta mediante una Scheda Tecnica sulla Mobilità sottoposta a valutazione da parte degli Uffici competenti. La Scheda Tecnica sulla Mobilità consiste in una sintetica rappresentazione dell'area e da tabelle recanti la Planimetria quotata degli accessi, altezze dei fabbricati, delle recinzioni, delle alberature, e di ogni altro elemento ritenuto utile alla valutazione della rispondenza degli accessi alle norme vigenti.

MS2 e PE2 conformità degli accessi alla viabilità pubblica, nel rispetto delle norme del Codice della Strada (art.22), del relativo Regolamento (art.44) e del Regolamento Viario del PGTU vigente e verifica della adeguatezza dell'offerta di sosta.  
La conformità dovrà essere richiesta mediante una Scheda Tecnica sulla Mobilità sottoposta a valutazione da parte degli Uffici competenti. La Scheda Tecnica sulla Mobilità consiste in una sintetica rappresentazione dell'area e da tabelle recanti la Planimetria quotata degli accessi, altezze dei fabbricati, delle recinzioni, delle alberature, e di ogni altro elemento ritenuto utile alla valutazione della rispondenza degli accessi alle norme vigenti. Nella medesima Scheda dovranno essere inoltre indicate:

- la stima dell'utenza prevedibile in accesso/uscita all'area nelle ore di punta del traffico veicolare mattutina e serale (8,00 – 9,00 e 18,00 - 19,00) e massima punta specifica dell'attività, con indicazione dell'orario;
- le aree di sosta pertinenziale e/o pubblica disponibili all'interno dell'area e all'esterno entro la distanza massima di 150 metri da/dagli accessi pedonali, con indicazione del tipo di regolazione (a pagamento, libera, a disco, riservata, ecc.).