



Città di Legnano  
ASSESSORATO ALLA CITTÀ FUTURA

---

**PGT** LEGNANO  
VARIANTE GENERALE AL PGT

**PR** PIANO DELLE  
REGOLE

---

**NORME DI ATTUAZIONE**

**Documento emendato** con Delibera di Consiglio Comunale n. 183 del 5 dicembre 2023, immediatamente eseguibile, relativa alla "Adozione del Nuovo Documento di Piano e delle varianti al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del vigente PGT - Piano di Governo del Territorio".

ADOZIONE con DCC n. \_\_ del \_\_ / \_\_ / \_\_\_\_\_

APPROVAZIONE con DCC n. \_\_ del \_\_ / \_\_ / \_\_\_\_\_


[pgt.legnano.org](http://pgt.legnano.org)

**Documento emendato** con Delibera di Consiglio Comunale n. 183 del 5 dicembre 2023, immediatamente eseguibile, relativa alla "Adozione del Nuovo Documento di Piano e delle varianti al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del vigente PGT - Piano di Governo del Territorio".

Le parti del documento che hanno subito modifiche/integrazioni sono evidenziate in colore grigio, sia nell'indice che nella pagina corrispondente alla modifica/integrazione.

Le parti testuali che sono state cancellate sono indicate con testo barrato in rosso (es: ~~testo eliminato~~).

Le parti testuali che sono state integrate sono riportate con testo di colore rosso (es: **testo aggiunto**).

Le modifiche grafiche che sono state apportate sono indicate con un cerchio di colore rosso (es: )

## CREDITS

---

### SINDACO

Lorenzo Radice

### ASSESSORE ALLA CITTÀ FUTURA

Lorena Fedeli

### UFFICIO DI PIANO

Rossella De Zotti

Ausilia Mocchetti

Elisa Pontigia

Maurizio Tomio

### GRUPPO DI PROGETTAZIONE - CENTRO STUDI PIM

Franco Sacchi [direttore responsabile]

Angelo Armentano [capo-progetto]

Francesca Boeri [aspetti ambientali, paesistici e VAS]

Giada Agnoli, Letizia Cavalli, Elena Corsi, Marco Norcaro,

Alessandro Santomena, Marcello Uberti Foppa [consulenti esterni]

Francesco A. Bertoni, Malika Turrini, Pedro Bagno [Rilievo dei NAF. AVS e EVS - Stage Politecnico di Milano]

Bruno Natale [Riprese drone e video]

Fonte dati: Anagrafe Comunale, 2022 | ISTAT, 2023 | ASIA, 2022 | Camera di Commercio MI-MB, 2023 |

OpenData RL, 2023

Coordinamento, elaborazioni GIS, rilievo del territorio comunale: Centro Studi PIM, 2023

IST\_24\_21\_ELA\_TE\_04

**Data elaborazione:** ottobre 2023

## Indice

<b>TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>5</b>
<b>Capo I - OBIETTIVI, CONTENUTI E CRITERI GENERALI DEL PIANO DELLE REGOLE</b>	<b>5</b>
Art. 1 - Natura e contenuti del Piano delle Regole	5
Art. 2 - Elaborati costitutivi	6
Art. 3 - Definizione degli interventi edilizi	7
Art. 4 - Urbanizzazione e Oneri per la costruzione	7
Art. 5 - DTU - Definizioni Tecniche Uniformi	8
Art. 6 - Ulteriori definizioni con rilevanza edilizio-urbanistica	16
Art. 7 - Aree di pertinenza	18
Art. 8 - Distanze	18
Art. 9 - Destinazioni d'uso	21
Art. 10 - Modalità di attuazione	26
10.1 - Trasformazione urbanistica ed edilizia e modalità d'intervento	26
10.2 - Disciplina dei Piani Attuativi	26
10.3 - Disciplina dei Permessi di Costruire convenzionati	28
10.4 - Trasferimento dei diritti edificatori	29
10.5 - Invarianza idraulica e idrologica	29
10.6 - Specifiche di attuazione	30
10.7 - Tutela del paesaggio ed esame paesistico dei progetti	32
10.8 - Verifica della qualità del suolo e del sottosuolo: Indagine Preliminare Ambientale (IAP)	32
Art. 11 - Parcheggi	34
Art. 12 - Impianti antenne radiomobili e telecomunicazione	37
Art. 13 - Coordinamento con gli strumenti di pianificazione sovraordinata e di settore	37
Art. 14 - Validità dei piani attuativi e delle convenzioni in essere	37
Art. 15 - Disciplina del recupero a fini abitativi dei sottotetti, dei seminterrati e dei piani terra	38
Art. 16 - Incentivi di carattere volumetrico all'interno del TUC	39
Art. 17 - Registro dei diritti edificatori	46
Art. 18 - Manufatti accessori fuori terra	46
Art. 19 - Impianti solari termici/fotovoltaici e manufatti vari	47
<b>TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE</b>	<b>48</b>
<b>Capo I - DISCIPLINA DEL TUC – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO</b>	<b>48</b>
Art. 20 - Classificazione del TUC – Tessuto Urbano Consolidato	48
Art. 21 - NAF - Nuclei di Antica Formazione	49
Art. 22 - AVS – Ambiti di Valore Storico	50
Art. 23 - EVS - Edifici esterni ai NAF e agli AVS meritevoli di tutela	51

## PIANO DELLE REGOLE

Art. 24 - Modalità di intervento per gli edifici nei NAF, negli AVS e per gli EVS	51
24.1 - Classificazione delle preesistenze	51
24.2 - A - Monumenti e edifici di valore storico-architettonico	52
24.3 - B - Edifici tradizionali	53
24.4 - C - Edifici di ridotto valore architettonico o di recente costruzione	54
Art. 25 - R – Tessuto residenziale	55
Art. 26 - RU – Tessuto residenziale morfologicamente unitario	56
Art. 27 - RI – Tessuto residenziale morfologicamente identitario	57
Art. 28 - RV – Tessuto residenziale di valore ambientale	59
Art. 29 - P1a - Tessuto per attività produttive	60
Art. 30 - P1b - Tessuto per attività produttive da valorizzare	61
Art. 31 - P2 - Tessuto per attività ricettive	62
Art. 32 - P3 - Tessuto per attività terziarie direzionali	63
Art. 33 - P4 - Tessuto per attività commerciali	64
Art. 34 - TV - Tessuto con caratteri di vulnerabilità	65
Art. 35 - DE - Deposito a cielo aperto	65
Art. 36 - IF - Impianti ferroviari	66
Art. 37 - ID - Impianti per la distribuzione	66
37.1 - Disciplina per gli impianti di distribuzione del carburante e per le infrastrutture di ricarica di veicoli elettrici	66
37.2 - Disciplina per gli impianti di autolavaggio indipendenti	68
Art. 38 - ST – Sistema stradale	69
<b>Capo II - DISCIPLINA DEL SISTEMA RURALE PAESISTICO E AMBIENTALE</b>	<b>70</b>
Art. 39 - Sistema ambientale e agricolo	70
39.1 - A1 - Aree agricole	70
39.2 - A2 - Aree agricole di valore ecologico e ambientale	72
39.3 - A3 – Aree boschive di valore ecologico e ambientale	72
39. bis – PLIS – Parchi Locali di Interesse Sovracomunale	73
<b>Capo III - VINCOLI E TUTELE DI PIANO</b>	<b>75</b>
Art. 40 - Sistema dei vincoli e delle tutele	75
<b>Capo IV - NORMATIVA TRANSITORIA E DISPOSIZIONI FINALI</b>	<b>78</b>
Art. 41 - Disposizioni relative alle misure di salvaguardia	78
Art. 42 - Situazioni esistenti difformi dalle previsioni di piano	78
Art. 43 - Interventi ammissibili in assenza di piani attuativi	79
Art. 43bis – Assimilazione della classificazione TUC alle definizioni del DM 1444/68	79
<b>Capo V - SCHEDE PA</b>	<b>81</b>
Art. 44 - Criteri e indirizzi per l'attuazione	81

## Glossario

---

AGP	–	Ambiti Geografici di Paesaggio
AR	–	Ambito di Rigenerazione urbana e territoriale
AT	–	Ambiti di Trasformazione
ATO	–	Ambito Territoriale Omogeneo
ATS	–	Agenzia di Tutela della Salute
AVS	–	Ambiti di Valore Storico
BURL	–	Bollettino Ufficiale Regione Lombardia
CdS	–	Codice della Strada
CE	–	Comunità Europea
CEE	–	Comunità Economica Europea
CER	–	Comunità Energetica Rinnovabile
CMM	–	Città Metropolitana di Milano
DCC	–	Delibera di Consiglio Comunale
DCR	–	Delibera di Consiglio Regionale
DGC	–	Delibera di Giunta Comunale
DGR	–	Delibera di Giunta Regionale
D.lgs	–	Decreto legislativo
DM	–	Decreto Ministeriale
DP	–	Documento di Piano
DPR	–	Decreto del Presidente della Repubblica
DT	–	Dotazioni Territoriali
DTU	–	Definizioni Tecniche Uniformi (tutti i relativi acronimi sono spiegati nella tabella di cui all'art. 5, comma 3 delle NdA del PR)
ERIR	–	Elaborato tecnico Rischio di Incidente Rilevante
EVS	–	Edifici esterni ai NAF e agli AVS meritevoli di tutela
IAP	–	Indagine Ambientale Preliminare
L	–	Legge (statale)
LR	–	Legge Regionale
NAF	–	Nuclei di Antica Formazione
NBS	–	Nature Based Solutions
NdA	–	Norme di Attuazione
NTA	–	Norme Tecniche di Attuazione
SABAP	–	Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio
STTM	–	Strategie Tematico Territoriali Metropolitane
PA	–	Piano Attuativo
PAI	–	Piano di Assetto Idrogeologico
PdC	–	Permesso di costruire
PdGPO	–	Piano di Gestione del distretto idrografico del fiume Po
PGRA-Po	–	Piano di gestione del rischio alluvioni del bacino del fiume Po
PGT	–	Piano di Governo del Territorio
PIF	–	Piano di Indirizzo Forestale
PLIS	–	Parco Locale di Interesse Sovracomunale

## PIANO DELLE REGOLE

PR	–	Piano delle Regole
PREAC	–	Programma Regionale Energia Ambiente e Clima
PS	–	Piano dei Servizi
PTCP	–	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
PTM	–	Piano Territoriale Metropolitano
PTR	–	Piano Territoriale Regionale
RD	–	Regio Decreto
REM	–	Rete Ecologica Metropolitana
RER	–	Rete Ecologica Regionale
RLI	–	Regolamento Locale di Igiene
RVR	–	Rete Verde Regionale
SIC	–	Siti di Importanza Comunitaria
ss.mm.ii.	–	successive modifiche e integrazioni
TUC	–	Tessuto Urbano Consolidato
VAS	–	Valutazione Ambientale Strategica
ZPS	–	Zone di Protezione Speciale
ZSC	–	Zone Speciali di Conservazione

## TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

### Capo I - OBIETTIVI, CONTENUTI E CRITERI GENERALI DEL PIANO DELLE REGOLE

#### Art. 1 - Natura e contenuti del Piano delle Regole

1. Il PR - Piano delle Regole, in coerenza ai disposti di cui all'art. 10 della LR 12/2005 e ss.mm.ii.:
  - rappresenta cartograficamente e stabilisce le disposizioni normative che regolano le trasformazioni:
    - nella Città storica (NAF - Nuclei di Antica Formazione, AVS - Ambiti di Valore Storico, EVS - Edifici esterni ai NAF e agli AVS meritevoli di tutela);
    - nella Città dell'abitare (R - Tessuto residenziale, RU - Tessuto residenziale morfologicamente unitario, RI - Tessuto residenziale morfologicamente identitario, RV - Tessuto residenziale di valore ambientale);
    - nella Città delle attività economiche (P1a - Tessuto per attività produttive, P1b - Tessuto per attività produttive da valorizzare, P2 - Tessuto per attività ricettive, P3 - Tessuto per attività terziaria e direzionali, P4 - Tessuto per attività commerciali, TV - Tessuto con caratteri di vulnerabilità, DE - Depositi a cielo aperto);
    - nella Città della mobilità (IF - Impianti ferroviari, ID - Impianti per la distribuzione, ST - Sistema stradale);
    - nel Sistema ambientale e agricolo (A1 - Aree agricole, A2 - Aree agricole di valore ecologico e ambientale e A3 - Aree boschive di valore ecologico e ambientale);
  - definisce le regole di recupero e trasformazione del sistema insediativo urbano esistente stabilendo:
    - le destinazioni d'uso ammissibili nelle varie parti del territorio, secondo criteri di compatibilità e di integrazione funzionale;
    - i tipi di intervento per gli edifici di valore storico-architettonico e testimoniale;
    - i parametri di configurazione e gli indici per gli insediamenti urbani e rurali in riferimento ai caratteri tipologici, morfologici, funzionali e alle densità preesistenti;
    - le prescrizioni assegnate ai fini della sostenibilità urbanistica ed ambientale degli interventi previsti;
  - assume i vincoli derivanti da leggi e disposizioni sovraordinate e le limitazioni derivanti dalle condizioni fisiche, geologiche, idrogeologiche, sismiche e paesaggistico-ambientali, quali condizioni per l'ammissibilità e le caratteristiche degli interventi.

Il Piano delle Regole vige a tempo indeterminato ed è sempre modificabile con le procedure di cui all'art. 13 della LR 12/2005 e ss.mm.ii.

2. Le norme del PGT che richiamano disposizioni legislative, regolamentari o atti di pianificazione sovraordinata, si intendono modificate di diritto a seguito dell'entrata in vigore di norme statali, regionali o di atti di pianificazione sovraordinata modificativi di quelli richiamati o a cui viene fatto esplicito rinvio, secondo le modalità stabilite dalle fonti sopravvenute.

## PIANO DELLE REGOLE

3. In caso di difformità tra gli elaborati grafici di PGT prevalgono quelli redatti alla scala di maggior dettaglio; in caso di difformità tra gli elaborati grafici e le norme, prevalgono queste ultime; in caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza, contenute negli atti di PGT, prevale quanto previsto dal PS - Piano dei Servizi stante il relativo carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale la previsione del PR – Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo e il DP - Documento di Piano, in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.
4. I piani attuativi, comunque denominati, anche relativi agli Ambiti di Trasformazione individuati e disciplinati dal DP, divengono parte integrante del PR dal momento della loro approvazione.
5. Ove si renda necessario interpretare l'esatta localizzazione delle indicazioni grafiche delle tavole di PGT rispetto all'effettivo stato dei luoghi, la trasposizione delle previsioni di Piano dovrà essere effettuata con riferimento ai limiti fisici o catastali rinvenibili in loco, utilizzando i seguenti criteri (scaturenti da esigenze di stesura grafica delle previsioni di PGT, alla scala grafica più opportuna):
  - ove la trasposizione presenti scostamenti superiori a m 2,00, la localizzazione delle previsioni di PGT dovrà essere desunta dalla sua posizione grafica, così come riportata nelle tavole di PGT;
  - ove il suddetto scostamento risulti essere inferiore a m 2,00, la trasposizione delle previsioni di PGT si intende coincidente con i limiti fisici o catastali maggiormente corrispondenti.

### **Art. 2 - Elaborati costitutivi**

1. Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati:

#### NORME E ALLEGATI

- Norme di attuazione del Piano delle Regole
- Norme di attuazione del Piano delle Regole - ALLEGATI
  - Schede PA
  - Incentivazioni nel TUC
  - Modalità di intervento nei NAF, negli AVS e negli EVS
  - ERIR
  - Abaco delle NBS per la trasformazione del territorio comunale

#### ELABORATI CARTOGRAFICI

- PR1 - Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato (1:8.000)
- PR2a - Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato (1:2.000)
- PR2b - Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato (1:2.000)
- PR2c - Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato (1:2.000)
- PR2d - Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato (1:2.000)
- PR2e - Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato (1:2.000)
- PR2f - Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato (1:2.000)
- PR2g - Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato (1:2.000)
- PR2h - Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato (1:2.000)
- PR2i - Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato (1:2.000)



- PR2l - Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato (1:2.000)
- PR2m - Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato (1:2.000)
- PR3 - Modalità di intervento degli edifici nel NAF, negli AVS e negli EVS (1:2.000)
- PR4 - Vincoli e tutele (1:8.000)
- PR5a - Carta del consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto – Soglia di riduzione (1:8.000)
- PR5b - Carta del consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto – BES (1:8.000)
- PR5c - Carta del consumo di suolo: elementi della qualità dei suoli (1:8.000)
- PR6 - Ridefinizione del PLIS (1:8.000)

2. Costituiscono parte integrante e sostanziale del Piano dei Servizi i seguenti elaborati:

- Documento di indirizzo per la Variante generale al PGT (già approvato con DGC n. 196 del 21/07/2022)
- Relazione illustrativa della Variante generale al PGT

### **Art. 3 - Definizione degli interventi edilizi**

1. Gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, sono definiti dall'articolo 3 del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii. cui si rimanda.

### **Art. 4 - Urbanizzazione e Oneri per la costruzione**

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle definite all'art. 4 comma 1 della Legge 29 settembre 1964, n. 847 e ss.mm.ii., all'art. 16 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. e l'art. 44 della LR 12/2005 e ss.mm.ii..
2. Le opere di urbanizzazione secondaria sono quelle definite all'art. 4 comma 2 della Legge 29 settembre 1964, n. 847 e ss.mm.ii., all'art. 16 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. e l'art. 44 della LR 12/2005 e ss.mm.ii..
3. La sussistenza delle opere primarie è condizione vincolante per l'ottenimento dei titoli abilitativi. Il Comune e/o i diretti interessati nelle forme e nelle modalità stabilite dalla legislazione vigente sono preposti alla realizzazione delle opere suddette al fine di un ordinato e programmato sviluppo del territorio.
4. La dotazione complessiva delle attrezzature pubbliche ed infrastrutturale necessarie ad un ordinato sviluppo del territorio è descritta e regolata dal PS - Piano dei Servizi.
5. In richiamo ai disposti della Parte II, Titolo I, Capo IV - della Legge 12/2005 e ss.mm.ii., a cui si rimanda, ogni titolo abilitativo di cui all'art. 43 comma 1 contribuisce all'attuazione del Piano dei Servizi.

**Art. 5 - DTU - Definizioni Tecniche Uniformi**

1. L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata in ragione dei parametri e definizioni presenti nell'allegato B "Definizioni Tecniche Uniformi" (d'ora in poi anche DTU) di cui alla DGR 24 Ottobre 2018 – n°XI/695 "Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii. pubblicata sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia n. 44, Serie Ordinaria, del 31 ottobre 2018.
2. Ove, negli atti del PGT, le DTU e le ulteriori definizioni con rilevanza edilizio-urbanistica compaiano con l'aggiunta della lettera "e" al loro acronimo, le stesse si riferiscono a situazioni esistenti, autorizzate o sanate, alla data di adozione del PGT o sue varianti.
3. Vengono qui sotto riproposte tutte le DTU di cui alla sopra citata DGR, segnalando che in caso di variazione delle stesse da parte di Regione Lombardia, le presenti si riterranno automaticamente superate fino a specifica variante al PR che recepirà quelle sopravvenute.

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
<b>1 - Superficie territoriale</b>	<b>ST</b>	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
<b>2 - Superficie fondiaria</b>	<b>SF</b>	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
<b>3 - Indice di edificabilità territoriale</b>	<b>IT</b>	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda
<b>4 - Indice di edificabilità fondiaria</b>	<b>IF</b>	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente	SI	Per superficie si intende la superficie lorda
<b>5 - Carico urbanistico</b>	<b>CU</b>	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	SI	

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
<b>6 – Dotazioni Territoriali</b>	<b>DT</b>	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano	SI	
<b>7 - Sedime</b>		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	NO	
<b>8 - Superficie coperta</b>	<b>SCOP</b>	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.	SI	Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.
<b>9 - Superficie permeabile</b>	<b>SP</b>	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.	SI	
<b>10 - Indice di permeabilità</b>	<b>IPT/IPF</b>	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	SI	
<b>11 - Indice di copertura</b>	<b>IC</b>	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	SI	
<b>12 - Superficie totale</b>	<b>STOT</b>	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	SI	
<b>13 - Superficie lorda</b>	<b>SL</b>	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI	
<b>14 - Superficie utile</b>	<b>SU</b>	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.	SI	
<b>15 - Superficie accessoria</b>	<b>SA</b>	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ i portici e le gallerie pedonali;</li> </ul>	SI	Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzzeria del muro comune.

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;</li> <li>▪ le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;</li> <li>▪ le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;</li> <li>▪ i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;</li> <li>▪ i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;</li> <li>▪ spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;</li> <li>▪ i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;</li> <li>▪ i volumi tecnici;</li> <li>▪ le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi.</li> </ul> <p>Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.</p>		Si specifica che anche i ripostigli e i depositi realizzati in distacco dal fabbricato principale rientrano nella superficie accessoria.
<b>16 - Superficie complessiva</b>	<b>SC</b>	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).	SI	
<b>17 - Superficie calpestabile</b>	<b>SCAL</b>	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).	SI	Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi,

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
				sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.
<b>18 - Sagoma</b>		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	NO	
<b>19 - Volume totale o volumetria-complessiva</b>	<b>VT</b>	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	SI	
<b>20 - Piano fuori terra</b>		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
<b>21 - Piano seminterrato</b>		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio	NO	Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della LR 7/2017.
<b>22 - Piano interrato</b>		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
<b>23 - Sottotetto</b>		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	NO	Si rimanda anche a quanto specificato al successivo art. 15 delle presenti NdA
<b>24 - Soppalco</b>		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	NO	Sono qui richiamate e fatte salve le disposizioni in materia previste dal Regolamento

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
				Locale di Igiene vigente
<b>25 - Numero dei piani</b>		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	NO	
<b>26 - Altezza lorda</b>		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	NO	
<b>27 - Altezza del fronte</b>		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.	NO	Se la linea del terreno e/o la linea d'intersezione è costituita da un segmento inclinato e/o su più livelli, ai fini della misurazione dell'Altezza del fronte si utilizza la relativa quota media.  Eventuali piani agibili o abitabili che si elevino oltre il piano di copertura e/o di terrazzo, compresi vani fuori-corsa di ascensori, corpi scala, vani tecnici ed altri locali tecnologici a servizio degli impianti, anche se arretrati dal filo di facciata a una distanza minima di 3 ml, non sono considerati, in proiezione orizzontale, al fine della definizione dell'altezza delle pareti esterne lungo il perimetro dell'edificio.

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
				<p>Ove il fronte prospetti sul marciapiede, per quota del terreno si intende la quota media del marciapiede stesso per il tratto a cui si riferisce. Ove il fronte prospetti direttamente su strada o corselli interni di distribuzione (quindi in assenza di marciapiede), per quota del terreno si intende la quota media del piano viario posto in adiacenza per il tratto a cui si riferisce, aumentata di 15 cm.</p> <p>Per "strutture perimetrali" si intendono le strutture portanti piane, esclusi i cordoli sommitali e i parapetti purchè di altezza pari a quella minima prevista dalla normativa vigente.</p>
<b>28 - Altezza dell'edificio</b>		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	SI	
<b>29 - Altezza utile</b>		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	NO	
<b>30 - Distanze</b>		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici	NO	Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M.

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
		o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.		1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.
<b>31 - Volume tecnico</b>		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).	NO	Ai fini di una maggior definizione di quanto rientri nella fattispecie del volume tecnico, si richiama la Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 2474 del 31.01.1973
<b>32 - Edificio</b>		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.	NO	
<b>33 - Edificio Unifamiliare</b>		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	NO	
<b>34 - Pertinenza</b>		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoria.	NO	
<b>35 - Balcone</b>		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in oggetto, munito di ringhiera o parapetto e	NO	



VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
		direttamente accessibile da uno o più locali interni.		
<b>36 – Ballatoio</b>		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	NO	
<b>37 - Loggia/Loggiato</b>		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004 e ss.mm.ii.
<b>38 – Pensilina</b>		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno	NO	
<b>39 - Portico/Porticato</b>		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004 e ss.mm.ii.
<b>40 – Terrazza</b>		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004 e ss.mm.ii.
<b>41 – Tettoia</b>		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali	NO	
<b>42 – Veranda</b>		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	NO	
<b>43 - Superficie scolante Impermeabile dell'intervento</b>		Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.	NO	
<b>44 – Altezza urbanistica</b>	<b>AU</b>	Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico	SI	Vedi anche art. 6
<b>45 – Volume urbanistico</b>	<b>VU</b>	Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per	SI	Vedi anche art. 6

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
		l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.		

#### Art. 6 - Ulteriori definizioni con rilevanza edilizio-urbanistica

1. Ai fini dell'applicazione dei criteri e norme del PGT sono poi individuate delle "Definizioni specifiche" valide nel Comune di Legnano.

##### Comparti edificatori

I comparti edificatori individuano uno o più immobili o aree compresi o coincidenti con un ambito operativo.

##### Area urbanizzata

Si intende area urbanizzata, in linea con quanto previsto dall'art. 36, comma 2, della LR 12/2005 e ss.mm.ii., quella dotata almeno delle opere di urbanizzazione primarie indispensabili per consentire l'edificazione ai sensi del PS - Piano dei Servizi.

##### Tessuto

Si configura come una porzione di città connotata da significativi caratteri di omogeneità (funzionale, di regole di impianto morfologico, di suddivisione del suolo). Nel tessuto, anche gli elementi edilizi e urbani che lo compongono, appaiono riconducibili ad alcuni tipi specifici e comprendono aggregazioni di edifici – con relativi spazi aperti e pertinenze – riconducibili a regole d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati sostanzialmente omogenei. Il tessuto non comprende le sedi viarie, ad esclusione di quelle private di distribuzione interna o di accesso agli edifici.

##### Abitanti insediabili – Ab.

Numero convenzionale di abitanti insediabili definito dal seguente calcolo:  $VU/150 = \text{Volume Urbanistico (mc)}/150 \text{ (mc/ab)}$ , ovvero  $SL/50 = \text{Superficie Lorda (mq)}/50 \text{ (mq/ab)}$ . Tale parametro è utilizzato negli interventi con destinazione residenziale per determinare il carico urbanistico (CU) in termini di fabbisogno di dotazioni territoriali (DT) quali aree a servizi da cedere, asservire all'uso pubblico o monetizzare al Comune, quando previsto.

**Altezza urbanistica - AU.**

L'altezza urbanistica di cui alle DTU è convenzionalmente fissata in metri 3,00 a prescindere dall'effettiva minore o maggiore altezza dei locali. Negli edifici con tipologia residenziale o a questa assimilabile, quando l'altezza media netta interna dei locali che rientrano nel calcolo della SL supera i m. 4,50, per dette porzioni il calcolo del volume verrà effettuato moltiplicando la SL stessa per l'altezza media netta interna. L'unità di misura del volume è utilizzata, in particolare, per applicare le definizioni di legge o di regolamento che fanno esplicito riferimento a tale unità, per il dimensionamento del volume urbanistico (VU), per la determinazione del contributo di costruzione – riferito alla residenza – nonché per la determinazione della quantità minima di parcheggi privati da realizzare.

**Volume urbanistico - VU.**

Il volume urbanistico di cui alle DTU è utilizzato, in particolare per il dimensionamento urbanistico, per la determinazione del contributo di costruzione, riferito alla residenza.

Rientra nel calcolo del volume urbanistico qualsiasi manufatto o involucro edilizio chiuso almeno su tre lati. Per edifici esistenti realizzati antecedentemente all'adozione del presente PGT, aventi delle porzioni con caratteristiche allora non computabili nelle volumetrie abitabili, tali porzioni non possono oggi essere individuate automaticamente come Volume Urbanistico in forza della presente normativa; sono sempre fatte salve le diverse modalità di recupero ai fini abitativi secondo le disposizioni sovraordinate sopravvenute.

**Distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale - Ds**

Si determina misurando la distanza dell'edificio dal ciglio stradale, come definito dal D.lgs. 285/92 e ss.mm.ii.

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

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

**Filo edilizio o allineamento obbligatorio**

Il filo edilizio o allineamento obbligatorio è il limite su cui devono attestarsi le sagome degli edifici eventualmente prescritto dal PGT o da piani attuativi. Si precisa che al fine dell'arretramento rispetto al filo edilizio, rientrano in tale obbligo anche i vani tecnologici, che dovranno essere arretrati di almeno 3 metri dal fronte.

**Lotto urbanistico**

Porzione unitaria di terreno utilizzabile ai fini edificatori, costituita anche da più particelle catastali purché aventi la medesima destinazione urbanistica.

### **Art. 7 - Aree di pertinenza**

1. Le aree considerate per il calcolo degli indici di edificabilità costituiscono pertinenza (lotto urbanistico) dei fabbricati sulle stesse realizzati e debbono risultare specificamente individuate in tutti gli elaborati ove dette aree siano rappresentate. Nel caso di interventi previsti da Piano Attuativo, le aree di pertinenza coincidono con quelle individuate dal piano attuativo stesso.
2. Per interventi sui fabbricati esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico, si considerano di pertinenza l'area del loro sedime e l'area ad essi circostante come risultante dalla pratica edilizia originaria, che dovrà essere esplicitamente richiamata e dimostrata.
3. Un'area di pertinenza è satura quando su di essa siano stati assentiti e realizzati i volumi massimi consentiti dalle norme dello strumento urbanistico vigente.
4. Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici, cessa in caso di demolizione degli stessi e si intende modificato solo in caso di aumento della possibilità edificatoria consentita da un nuovo strumento urbanistico e/o sopravvenuta normativa in materia.
5. L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo gli indici dello strumento urbanistico vigente esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa (salvo il caso di demolizione e ricostruzione), indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. La SL e/o il Volume degli edifici esistenti devono essere computati nell'applicazione degli indici urbanistici ed edilizi.
6. Nel caso in cui le aree interessate da un intervento di attuazione del Piano comprendano parti di proprietà diverse occorrerà che i promotori dell'iniziativa edilizia dimostrino e documentino che i proprietari delle aree utilizzate per il calcolo del Volume o della SL, se non partecipano all'iniziativa, rinuncino all'edificabilità loro spettante. Tale vincolo deve essere previsto da un'apposita convenzione fra i proprietari che dovrà essere registrata, trascritta e consegnata all'Amministrazione Comunale.
7. Per gli edifici realizzati in assenza di titolo abilitativo (es.: edifici anteriori all'entrata in vigore della Legge 1150/42 e ss.mm.ii.), ovvero realizzati in forza di titolo rilasciato anteriormente all'entrata in vigore di qualsivoglia indice di edificabilità, o qualora sia impossibile risalire al titolo abilitativo originario, si considera area di pertinenza quella avente superficie minore fra le seguenti:
  - il lotto sul quale l'edificio insiste, appartenente sin dall'origine alla medesima proprietà dell'edificio stesso;
  - l'area determinata mettendo in rapporto il Volume urbanistico (VU) o la Superficie lorda (SL) dell'edificio esistente (necessariamente determinati secondo le modalità stabilite dal PGT) con gli indici di edificabilità del PGT stesso.

### **Art. 8 - Distanze**

1. Fatti salvi i disposti della legislazione vigente in materia (quali ad esempio il DM 1444/1968 e ss.mm.ii.), la distanza minima tra fabbricati nonché dei fabbricati dalle strade e dai confini di proprietà è disciplinata dal presente articolo, che riprende e specifica in modo più dettagliato quanto riportato nelle DTU – Definizioni Tecniche Uniformi.

## 2. Distanza dai confini

La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà non deve essere inferiore a 5,00 m.

Le presenti norme equiparano al confine di proprietà il limite che gli elaborati grafici del PGT definiscono tra i diversi tessuti; se all'interno dello stesso isolato sono presenti differenti destinazioni funzionali, oppure medesime destinazioni ma con differente classificazione, non necessariamente interessanti lotti di diversi proprietari, la distanza dei fabbricati dai confini si misura pertanto su tutte le linee ortogonali, e quindi anche rispetto alle diverse destinazioni esistenti.

È altresì equiparato al confine di proprietà il limite, risultante dagli elaborati del PGT o del Piano Attuativo, di aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria o ad altre attrezzature pubbliche e di uso pubblico o generale (Dotazioni territoriali - DT), fatta salva l'eventuale maggior distanza da osservare per l'applicazione della Distanza dalle strade.

Le porzioni di fabbricato completamente interrato possono essere realizzate sino al confine di proprietà a condizione che il livello della pavimentazione o della sistemazione a verde posta sopra la costruzione interrata, non superi la quota del fondo limitrofo in corrispondenza del confine.

È ammessa l'edificazione a confine quando i lotti confinanti sono già caratterizzati dalla presenza di edifici loro stessi a confine. Il nuovo edificio potrà addossarsi a quello esistente, parzialmente o totalmente e potrà svilupparsi anche al piano interrato anche se l'edificio esistente ne risulti privo.

Nel rispetto della normativa vigente e del Codice Civile è ammessa, fra aree private, l'edificazione a confine o anche a distanza inferiore ai minimi fissati, previa sottoscrizione di un accordo (almeno in forma di scrittura privata registrata con firme autenticate a norma di legge), già a disposizione alla presentazione dell'istanza del permesso di costruire e/o del titolo abilitativo, con i proprietari confinanti, sempre nel rispetto di quanto previsto dalla legislazione vigente (es. DM 1444/68 e ss.mm.ii.) e fermo restando quanto disciplinato dal codice civile agli art. 873 e seguenti.

Solamente le autorimesse, a servizio del fabbricato principale, possono essere edificate sul confine di proprietà nel rispetto del successivo art. 18 delle presenti Norme di attuazione, e sempre nel rispetto del DM 1444/68 e ss.mm.ii..

In caso di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione su diverso sedime e con differente sagoma, all'interno dei Piani Attuativi e dei PdC convenzionati, le distanze tra i fabbricati e dai confini tengono conto delle misure di efficientamento energetico adottate, pertanto andranno aumentate dello spessore maggiore dovuto alle opere di efficientamento energetico previste.

## 3. Distanza tra 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 solo le autorimesse che possono essere realizzate anche sul confine del lotto purché la loro altezza "H" non superi i m 2,50 all'estradosso della soletta di copertura, nel rispetto delle distanze disciplinate dal Codice Civile e sempre nel rispetto del DM 1444/68 e ss.mm.ii..

Nella verifica delle distanze fra i fabbricati vanno osservate le eventuali più specifiche disposizioni dettate dal regolamento comunale e di igiene in materia. Sono fatte salve le deroghe disposte dalla disciplina nazionale e regionale relativa al contenimento dei consumi di energia.

All'interno dei Piani Attuativi, tra gli edifici di nuova costruzione, viene esclusa la deroga alla distanza tra pareti finestrate a seguito della realizzazione di isolamenti termici a cappotto, pertanto le distanze andranno aumentate dello spessore maggiore dovuto alle opere di efficientamento energetico previste.

È inoltre fatto salvo il rispetto della distanza minima tra fabbricati dettata dal DM 2 aprile 1968, n° 1444 e ss.mm.ii., come disposto all'art 103 della LR 12/05 e ss.mm.ii. anche nel caso di recupero di sottotetti a fini abitativi quando sia realizzato tramite innalzamento delle quote di gronda e di colmo e "rimodellazione" delle falde. Tale prescrizione non si applica nel caso in cui le pareti fronteggianti siano completamente prive di aperture finestrate.

#### 4. **Distanza dalle strade**

In generale, fatte salve le disposizioni del Codice della Strada, negli ambiti del tessuto urbano consolidato individuati e normati dal PR - Piano delle Regole, la distanza minima degli edifici dalle strade deve rispettare quella esistente degli edifici insistenti sui lotti limitrofi già edificati.

Negli altri ambiti e, in ogni caso di interventi di ristrutturazione urbanistica e/o edilizia con demolizione e ricostruzione, la distanza minima dei fronti dei fabbricati dai confini stradali deve risultare pari a:

- 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7,00 m;
- 7,50 m per strade di larghezza da m 7,00 a 15,00 m;
- 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m.

Tali distanze valgono anche in caso di sopraelevazione di edificio esistente, in quanto trattasi di nuova costruzione e quindi sottostante a tutta la normativa vigente al momento dell'edificazione.

All'interno della suddetta distanza minima, in fase di pianificazione attuativa e convenzionamento, dovranno essere realizzate delle specifiche fasce verdi collocate al lato del percorso stradale e costituite, minimo, da una fascia alberata da affiancare alla porzione destinata a marciapiede e/o parcheggi. In caso di impossibilità alla realizzazione di detta opera, tali interventi andranno previsti esternamente al comparto di intervento, anche su aree di proprietà pubblica, di concerto con l'A.C.

#### 5. **Perimetro del centro abitato**

La presente Variante PGT individua il perimetro del Centro Abitato ai sensi dell'art. 3, comma 1, del Codice della Strada, riportandolo nelle proprie tavole grafiche.

L'area compresa all'interno del perimetro del Centro Abitato viene inoltre classificata come Zona di Particolare Rilevanza Urbanistica ai sensi della legge 122/89 e ss.mm.ii.

Il perimetro potrà essere variato dagli strumenti di pianificazione di settore, come previsto dalla disciplina relativa.

**Art. 9 - Destinazioni d'uso**

1. La presente Variante PGT recepisce le disposizioni di cui agli articoli 51, 51-bis, 52, 53 e 54 della LR 12/2005 e ss.mm.ii., relative alla "Disciplina dei mutamenti delle destinazioni d'uso di immobili e delle variazioni essenziali".
2. Nei tessuti prevalentemente residenziali non sono ammesse nuove attività individuate in prima e seconda classe ai sensi del DM 5/9/1994 e ss.mm.ii. e quelle che comportano disturbo acustico nei limiti previsti dal Piano di Zonizzazione Acustica comunale. Per le attività esistenti alla data di adozione del presente PGT sono ammessi interventi edilizi finalizzati all'adeguamento tecnologico o igienico sanitario che concorrano alla riduzione dell'inquinamento e/o al miglioramento delle condizioni dell'ambiente di lavoro ed in ogni caso, non correlati ad un ampliamento del ciclo di lavorazione insalubre, anche in deroga agli indici e parametri del PGT stesso.
3. All'interno del territorio comunale, sono escluse nuove attività insalubri di 1a classe rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34 e ss.mm.ii., ad eccezione degli allevamenti di animali che potranno localizzarsi con distanze che rispettino la normativa regionale in funzione delle specie allevate.
4. L'insediamento di nuove attività o l'ampliamento/ristrutturazione di attività esistenti, insalubri di seconda classe o che possano creare molestie, sia acustiche che odorigene, all'interno del perimetro del centro edificato, è in ogni caso subordinato all'adozione di soluzioni progettuali atte ad evitare o ridurre l'emissione di sostanze inquinanti e/o gli effetti molesti sulla popolazione. Le nuove attività insediande dovranno adottare tutti gli accorgimenti tecnico-funzionali atti ad evitare ripercussioni moleste sulle proprie funzioni da parte di quanto già insediato nelle immediate vicinanze.
5. Nei tessuti prevalentemente produttivi e terziari, viene riconosciuta la residenza complementare alla produzione se esistente alla data di adozione della presente Variante PGT, senza possibilità di ulteriore ampliamento.
6. Le attività eventualmente non riconducibili alle destinazioni d'uso di cui alla tabella del successivo comma 9, devono essere qualificate in sede di istruttoria del titolo abilitativo edilizio o del Piano Attuativo tenendo conto dell'effettivo carico urbanistico (CU) prevedibile e dell'assimilabilità alle destinazioni d'uso codificate, secondo quanto definito dall'art. 23-ter del DPR 380/2001 e ss.mm.ii..
7. La destinazione "Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale" è ammessa, secondo le modalità di insediamento e le eventuali eccezioni definite dalle Norme di attuazione del Piano dei Servizi, in tutti gli ambiti e aree del TUC - Tessuto Urbano Consolidato.
8. La previsione di nuovi insediamenti di logistica, autotrasporto di merci e prodotti, è ammesso nei limiti dimensionali e nel rispetto delle direttive e prescrizioni di cui all'art. 29 delle NdA del PTM vigente della Città metropolitana di Milano, come verranno analiticamente disciplinati dalla Strategia Tematico Territoriale Metropolitana per l'innovazione degli spazi della produzione, dei servizi e della distribuzione, cui si rimanda per gli opportuni approfondimenti e verifiche.

## PIANO DELLE REGOLE

9. 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 in funzione del tessuto in cui ricade l'intervento. 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.

10. Le destinazioni d'uso delle SL degli immobili, raggruppate per Categorie Funzionali, sono definite come segue:

CATEGORIA FUNZIONALE	DESTINAZIONE D'USO	DEFINIZIONE DELL'USO
Residenziali	<b>R</b> - Residenziale	Abitazioni, a esclusione di quelle agricole, e relative pertinenze funzionali alla residenza permanente o di lungo periodo delle persone
Ricettive e alberghiere	<b>H1</b> - Ricettiva alberghiera	Strutture ricettive alberghiere come definite dalla normativa regionale (in particolare dalla LR 27/2015 e ss.mm.ii.)
	<b>H2</b> - Ricettiva non alberghiera	Strutture ricettive non alberghiere come definite dalla normativa regionale (in particolare dalla LR 27/2015 e ss.mm.ii. e dal R.R. 7/2016 e ss.mm.ii.)
	<b>H3</b> - Attività ricettive all'aria aperta	Strutture ad uso di attività ricettive all'aria aperta come definite dalla normativa regionale (in particolare dalla LR 27/2015 e ss.mm.ii.)
Produttive e artigianali *	<b>P1</b> - Industriale e artigianale	Attività industriali e artigianali di produzione e trasformazione di beni, nonché relativi uffici e spazi direzionali, laboratori di ricerca funzionali all'attività stessa, con esclusione delle attività commerciali e assimilate non riconducibili all'attività produttiva stessa (es. spaccio aziendale con vendita di articoli e prodotti non direttamente riconducibili all'azienda), ancorché realizzati in spazi tipologicamente assimilabili a quelli delle attività industriali e artigianali
	<b>P2</b> - Logistica primaria	Attività di deposito, magazzinaggio e stoccaggio di merci, in unità immobiliari con SL eccedente 300 mq
	<b>P3</b> - Logistica secondaria	Attività di deposito, magazzinaggio e stoccaggio di merci, in unità immobiliari con SL non eccedente 300 mq
	<b>P4</b> - Depositi a cielo aperto	Depositi non temporanei di materiali per stoccaggio o per esposizione di merci senza vendita in aree aperte
Terziarie e direzionali	<b>T1</b> - Direzionale primaria	Attività direzionali e professionali, come uffici direzionali, amministrativi, professionali e tecnici, nonché laboratori e attività di produzione di beni immateriali e di servizi, con esclusione delle attività commerciali e assimilate, che necessitano spazi tipologicamente assimilabili a quelli delle attività direzionali, comunque in unità immobiliari con SL eccedente 300 mq.



CATEGORIA FUNZIONALE	DESTINAZIONE D'USO	DEFINIZIONE DELL'USO
	<b>T2</b> - Direzionale secondaria	Attività direzionali e professionali, come uffici direzionali, amministrativi, professionali e tecnici, nonché laboratori e attività di produzione di beni immateriali e di servizi, con esclusione delle attività commerciali e assimilate, che necessitano spazi tipologicamente assimilabili a quelli delle attività direzionali, comunque in unità immobiliari con SL non eccedente 300 mq
Commerciali e assimilati		<p>Tipologia <b>SM</b>: Esercizi per la Somministrazione di Alimenti e Bevande</p> <p>Tipologia <b>V</b>: Esercizi di Vicinato Esercizi aventi una superficie di vendita fino a 250 mq, suddivisi in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>VA</b> - Negozi alimentari di vicinato</li> <li>▪ <b>VN</b> - Negozi non alimentari di vicinato</li> <li>▪ <b>VP</b> - Attività para-commerciali** di vicinato</li> <li>▪ <b>VI</b> - Esercizi di vendita all'ingrosso di vicinato.</li> </ul> <p>Le attività miste (alimentari o non alimentari), sono classificate nella tipologia prevalente. Sono considerate miste le attività con presenza di alimentari e non in cui nessuno dei settori sia al di sotto del 25% di superficie. In caso contrario l'esercizio verrà attribuito al settore prevalente.</p> <p>Tipologia <b>M1</b>: Medie Strutture di Livello 1 Esercizi con una superficie di vendita tra 251 e 800 mq, suddivisi in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>MA1</b> - Medie Strutture alimentari di livello 1</li> <li>▪ <b>MN1</b> - Medie Strutture non alimentari di livello 1</li> <li>▪ <b>MCU1</b> - Media Struttura Commerciale ad organizzazione Unitaria di livello 1</li> <li>▪ <b>MP1</b> - Medie Strutture para-commerciali** di livello 1</li> <li>▪ <b>MI1</b> - Esercizi di vendita all'ingrosso di livello 1</li> </ul> <p>Le attività miste (alimentari o non alimentari), sono classificate nella tipologia prevalente. Sono considerate miste le attività con presenza di alimentari e non in cui nessuno dei settori sia al di sotto del 25% di superficie. In caso contrario l'esercizio verrà attribuito al settore prevalente.</p> <p>Tipologia <b>M2</b>: Medie Strutture di Livello 2 Esercizi con una superficie di vendita tra 801 e 1500 mq, suddivisi in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>MA2</b> - Medie Strutture alimentari di livello 2</li> <li>▪ <b>MN2</b> - Medie Strutture non alimentari di livello 2</li> <li>▪ <b>MCU2</b> - Media Struttura Commerciale ad organizzazione Unitaria di livello 2</li> <li>▪ <b>MP2</b> - Medie Strutture para-commerciali** di livello 2</li> <li>▪ <b>MI2</b> - Esercizi di vendita all'ingrosso di livello 2</li> </ul> <p>Le attività miste (alimentari o non alimentari), sono classificate nella tipologia prevalente. Sono considerate miste le attività con presenza di alimentari e non in cui nessuno dei settori sia al di sotto del 25% di superficie. In caso contrario l'esercizio verrà attribuito al settore prevalente.</p> <p>Tipologia <b>M3</b>: Medie Strutture di Livello 3 Esercizi con una superficie di vendita tra 1501 e 2500 mq, suddivisi in:</p>

CATEGORIA FUNZIONALE	DESTINAZIONE D'USO	DEFINIZIONE DELL'USO
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>MA3</b> - Medie Strutture alimentari di livello 3</li> <li>▪ <b>MN3</b> - Medie Strutture non alimentari di livello 3</li> <li>▪ <b>MCU3</b> - Media Struttura Commerciale ad organizzazione Unitaria di livello 3</li> <li>▪ <b>MP3</b> - Medie Strutture para-commerciali** di livello 3</li> <li>▪ <b>MI3</b> - Esercizi di vendita all'ingrosso di livello 3</li> </ul> <p>Le attività miste (alimentari o non alimentari), sono classificate nella tipologia prevalente. Sono considerate miste le attività con presenza di alimentari e non in cui nessuno dei settori sia al di sotto del 25% di superficie. In caso contrario l'esercizio verrà attribuito al settore prevalente.</p> <p>Tipologia <b>G1</b>: Grandi Strutture Esercizi con una superficie di vendita superiori ai 2500 mq, suddivisi in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>GA</b> - Grandi Strutture di Rilevanza Intercomunale alimentari;</li> <li>▪ <b>GN</b> - Grandi Strutture di Rilevanza Intercomunale non alimentari;</li> <li>▪ <b>GM</b> - Grandi Strutture di Rilevanza Intercomunale miste.</li> </ul>	
Agricole	<b>A1</b> - Abitazione agricola	Abitazioni agricole e gli alloggi situati all'interno di un'azienda agricola, funzionali alle esigenze abitative e di coltivazione del conduttore e alla razionale conduzione aziendale
	<b>A2</b> - Attrezzature e infrastrutture produttive agricole	Stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli ai sensi degli art. 59 e 60 della LR 12/2005 e ss.mm.ii.
	<b>A3</b> - Agriturismo	Attività agrituristiche esercitate dall'imprenditore agricolo ai sensi dell'art. 151 della LR 31/2008 e ss.mm.ii.
Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale	(rif. Norme di attuazione del Piano dei Servizi)	Per la definizione dei servizi pubblici o di interesse pubblico o generale si rinvia al Piano dei Servizi
Impianti fotovoltaici per la produzione di energia da fonti rinnovabili ***	<b>FS</b>	Impianti fotovoltaici orientati al consumo diretto dell'energia prodotta
	<b>FC</b>	Impianti fotovoltaici destinati alla vendita dell'energia prodotta
	<b>G</b>	Agrivoltaico

\* La previsione di nuovi insediamenti di logistica, autotrasporto di merci e prodotti, è ammesso nei limiti dimensionali e nel rispetto delle direttive e prescrizioni di cui all'art. 29 delle NdA del PTM vigente della Città metropolitana di Milano, come verranno analiticamente disciplinati dalla Strategia Tematico Territoriale Metropolitana per l'innovazione degli spazi della produzione, dei servizi e della distribuzione, cui si rimanda per gli opportuni approfondimenti e verifiche.

\*\* Rientrano nelle attività para-commerciali tutte quelle attività di servizio e/o di produzione per il consumo immediato caratterizzate da una fruizione da parte del pubblico analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie, e che quindi abbiano la presenza di personale addetto alle lavorazioni e/o alla prestazione di servizi (salvo che non si tratti di unità locali senza addetti- tipo bancomat, distributori automatici, eccetera), l'accesso diretto del pubblico nei locali dove avvengano le lavorazioni o l'erogazione dei servizi e/o i locali ad essi adiacenti, e non risultino inquinanti, rumorose o nocive. A titolo indicativo, rientrano in queste categorie le attività di parrucchiere, estetista, barbiere, centri di abbronzatura, laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza d'asporto, gelateria, riparatori, fotografi, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, laboratori di analisi, eccetera, e in generale tutte quelle attività tradizionalmente indicate come "artigianato di servizio", anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano. Rientrano inoltre in tali attività anche gli edifici utilizzati per lo svolgimento di attività per l'intrattenimento e lo spettacolo, soggetti a licenze di pubblica sicurezza, quali locali notturni, sale da ballo, sale da gioco o biliardo, palestre e centri sportivi privati, centri benessere, bowling, bocciodromi, cinematografi, teatri e sale da concerto. Infine sono altresì considerate attività para-commerciali, purché aventi le caratteristiche sopra descritte, gli sportelli bancari, quelli dei cambia valuti e dei venditori di prodotti finanziari, agenzie assicurative, immobiliari, di intermediazioni, di servizi ausiliari alla circolazione di veicoli (scuole guida, agenzie pratiche auto), di viaggi e di intermediazione dei trasporti, locali per la raccolta di puntate e scommesse, gli studi professionali aperti al pubblico, le attività di noleggio di veicoli e beni mobili.

\*\*\* Si rimanda a quanto stabilito dal PREAC – Programma Regionale Energia Ambiente e Clima per classificazione delle tipologie di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili sulla base di caratteristiche tecnologiche, costruttive e di installazione.

11. I Manieri delle Contrade – riconosciuti dalle NdA del PS come "attività di interesse pubblico" - sono ammessi in tutte le aree del TUC, senza limitazione alcuna, a condizione che 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, la SL già destinata a Maniero, se realizzata in aggiunta alla capacità edificatoria del lotto di pertinenza, rimane destinata a Servizi pubblici o di interesse pubblico e generale. Detta SL potrà essere convertita per l'insediamento delle destinazioni consentite dal PGT previa acquisizione della corrispondente capacità edificatoria tramite la cessione gratuita al Comune di aree destinate a servizi e spazi pubblici, applicando le disposizioni dettate dalle NdA del presente strumento urbanistico.

## **Art. 10 - Modalità di attuazione**

### **10.1 - Trasformazione urbanistica ed edilizia e modalità d'intervento**

1. Il PGT si attua mediante i Piani Attuativi previsti dalle leggi nazionali e regionali, nonché attraverso titoli abilitativi, segnalazioni e comunicazioni edilizie ai sensi della normativa nazionale e regionale, previa convenzione, quando prevista dal PGT stesso e mediante l'attività edilizia delle pubbliche amministrazioni. Fino all'avvenuta approvazione del Piano Attuativo, si applicano i disposti di cui all'art. 9 "Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica", comma 2 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., in conformità alla disciplina per il tessuto corrispondente di cui agli artt. 20 e seguenti delle presenti NdA.
2. Tutti gli interventi privati di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, in relazione alla tipologia e alle caratteristiche dell'intervento e ai sensi del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii. e della LR 12/2005 e ss.mm.ii., sono subordinati al preventivo rilascio del titolo abilitativo o alla presentazione di adeguata segnalazione o comunicazione e partecipano al contributo di costruzione, fatta salva l'attività edilizia libera disciplinata dal DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii.
3. Le sole previsioni del PGT non conferiscono la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici ove manchino le opere di urbanizzazione primaria prescritte dal PS, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino con apposito atto, unilaterale o convenzionale, debitamente registrato a realizzarle a proprie cure e spese, secondo le prescrizioni comunali ed entro il termine di fine lavori dell'intervento privato.
4. Le tipologie di intervento edilizio sono definite dal DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii.; la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento oggetto di titolo abilitativo è effettuata dal Responsabile del Procedimento.
5. Il PR definisce, all'interno dei singoli tessuti, particolari limitazioni degli interventi edilizi differenziate anche per specifici ambiti, tessuti, zone ed edifici.

### **10.2 - Disciplina dei Piani Attuativi**

1. Le presenti norme e, con apposite perimetrazioni e simbologia, gli elaborati tecnici prescrittivi del PR – Piano delle Regole individuano gli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa, per i quali la realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi è subordinata alla preventiva approvazione di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata e stipula della relativa convenzione ai sensi dell'art. 46 della LR 12/2005 e ss.mm.ii.; la realizzazione di interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 3, c. 1, lett. f), del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii. è subordinata alla preventiva approvazione di piani attuativi e stipula della relativa convenzione, salvo quanto previsto dall'Art. 9 – Criteri per l'attuazione degli Ambiti della Rigenerazione urbana e territoriale delle Disposizioni attuative del DP.

2. I piani attuativi sono corredati dagli elaborati tecnici, come stabilito dal Regolamento Edilizio, e da una convenzione da stipulare entro 6 mesi dalla data di approvazione del piano stesso, a pena di decadenza del medesimo, avente i contenuti di cui alla vigente legislazione statale e regionale, da stipulare a seguito dell'approvazione del piano attuativo tra l'Amministrazione Comunale, i soggetti attuatori degli interventi e i proprietari delle aree e immobili compresi negli ambiti di intervento, da trascrivere a spese dei soggetti privati sottoscrittori.
3. I piani attuativi sono redatti ed approvati nel rispetto della vigente legislazione urbanistica statale e regionale, altresì, in coerenza con i principi, gli obiettivi generali, le caratteristiche di impostazione del PGT (anche in conformità a quanto prescritto nelle Disposizioni attuative del DP), nel rispetto del PS e con l'osservanza delle disposizioni generali e specifiche dei singoli ambiti contenute nelle presenti norme.
4. Concorrono ad impegnare la capacità edificatoria del piano attuativo gli edifici esistenti dei quali gli stessi piani attuativi prevedano il mantenimento con destinazioni d'uso non classificabili, in base al PS, come servizi pubblici e privati di interesse pubblico o generale. All'interno dei singoli comparti edificatori l'agibilità degli edifici previsti dal piano attuativo è subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e alla demolizione degli edifici esistenti dei quali non sia previsto il mantenimento.
5. Fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi prescritti dalle presenti norme, i piani attuativi, possono proporre una localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché delle infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici e privati di uso e interesse pubblico o di interesse generale, differente da quella prevista dal PGT (Schede PA) e conseguentemente una diversa localizzazione delle superfici fondiarie destinate all'edificazione privata, purché l'impianto urbanistico complessivo sia migliorativo per l'interesse pubblico secondo valutazione tecnico-discrezionale da effettuarsi in sede di istruttoria della proposta di piano attuativo; possono inoltre individuare comparti edificatori ai sensi della normativa vigente che, tenendo conto della dimensione specifica dell'intervento, garantiscano un'organica attuazione delle previsioni ed il raggiungimento degli obiettivi e le finalità di piano. Per ognuno di essi è prevista la sottoscrizione di una convenzione.
6. In fase di esecuzione sono ammesse modificazioni planivolumetriche ai sensi dell'art. 14, comma 12, della LR 12/2005 e ss.mm.ii.; la verifica delle condizioni ivi stabilite è svolta mediante istruttoria tecnica d'ufficio dei titoli abilitativi che prevedono le suddette modificazioni.
7. All'interno degli ambiti individuati sugli elaborati del presente PGT come PA del PR, sui corrispondenti tessuti di cui al successivo capo I delle presenti NdA, sono ammessi solamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, fino all'approvazione del Piano Attuativo stesso, in quanto prioritaria è l'attuazione del Piano stesso affinché vengano risolte le criticità urbanistiche ed ambientali individuate. All'interno di tali ambiti non si applicano i criteri incentivanti di cui all'art. 16 delle presenti norme.

### 10.3 - Disciplina dei Permessi di Costruire convenzionati

1. È sempre condizionato alla stipula di una convenzione il permesso di costruire quando:
  - sia prevista la contestuale cessione di aree per opere pubbliche, ovvero la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo dal contributo di costruzione, fermo restando quanto previsto dalla legislazione statale in merito agli Appalti pubblici;
  - sia prevista l'esecuzione di opere di urbanizzazione o di servizi, fermo restando quanto previsto dalla legislazione statale in merito agli Appalti pubblici, anche privati d'interesse generale, su aree a servizi come individuate dal Piano dei Servizi, salvi specifici casi da questo disciplinati;
  - sia richiesto, in sostituzione di un piano attuativo conforme al PGT, ai sensi dell'art. 14, comma 1 bis, della LR 12/2005 e ss.mm.ii.
2. Quando il titolo abilitativo è condizionato alla stipula di convenzione, il testo dell'accordo presentato dall'interessato è approvato dalla Giunta Comunale se conforme alla Convenzione tipo vigente approvata in Consiglio Comunale.
3. Le convenzioni cui viene subordinato il rilascio dei permessi di costruire sono sottoscritte da parte dell'Amministrazione Comunale, dai soggetti attuatori degli interventi e dai proprietari degli immobili interessati, e stipulate e trascritte a spese dei soggetti privati sottoscrittori, prima dell'efficacia dei titoli abilitativi. Esse contengono l'impegno ad attuare progetti planivolumetrici coerenti con i principi, gli obiettivi generali, le caratteristiche di impostazione del PGT, conformi al Piano delle Regole. Devono essere concordati, con l'Amministrazione Comunale, gli elementi progettuali e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione e servizi previsti dal PGT da eseguire a cura e spese del titolare del titolo abilitativo, le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento all'Amministrazione Comunale, nonché i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici (che possono essere modulati in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione, ai sensi dell'art. 28-bis, comma 5, del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii.).
4. Gli obblighi convenzionali dovranno essere garantiti da idonea fideiussione.
5. Nelle predette convenzioni possono essere stabiliti impegni in ordine alla cessione di aree e alla realizzazione di opere di urbanizzazione esterne agli ambiti ove sono localizzati gli interventi.
6. In sostituzione della convenzione è ammessa la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, da trascrivere a favore dell'Amministrazione Comunale e a cura e spese dei soggetti interessati, esclusivamente nei casi ove:
  - sia specificatamente prevista dal PGT la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, fermo restando quanto previsto dalla legislazione statale in merito agli Appalti pubblici, relative ad un intervento non assoggettato a piano attuativo o convenzionamento, e l'asservimento ad uso pubblico delle relative aree e immobili con manutenzione a carico di privati;
  - sia prevista dal PGT la costituzione di vincolo di pertinenza o di destinazione d'uso.
7. Le convenzioni stipulate e gli atti d'obbligo sono allegati ai titoli abilitativi edilizi quali parti integranti e sostanziali degli stessi.

#### 10.4 - Trasferimento dei diritti edificatori

1. Il trasferimento di diritti edificatori, determinati in quantità di SL, da un'area di pertinenza urbanistica ad altra é:
  - a. in via prioritaria, sempre consentito in tutti i casi di trasferimento di diritti riconosciuti a titolo di compensazione e perequazione urbanistica esplicitamente previsti dal PGT, in genere attuati mediante convenzione di specifico piano attuativo o permesso di costruire convenzionato;
  - b. in secondo luogo, solo per diritti afferenti il medesimo tessuto, ai sensi di quanto disposto dal Codice Civile, e solo tra aree di pertinenza urbanistica edificabili, nei casi di seguito elencati, e a condizione che all'atto della trascrizione del diritto le aree di decollo non vengano lasciate in condizioni di degrado paesaggistico-ambientale ed abbandono edilizio (ossia dovranno essere ripristinate le condizioni di naturalità con eventuale demolizione e rimozione di edifici esistenti) e a condizione che vengano effettuate tutte le opportune bonifiche a norma di legge prima della cessione, è consentito:
    - all'interno della Città dell'abitare limitatamente ai tessuti R - Tessuto residenziale, nei limiti definiti al successivo art. 16;
    - dalle Aree di Compensazione ai tessuti e ambiti sopra elencati, e all'interno degli AT, dei PA e degli AR, e non viceversa.
2. Il trasferimento deve risultare da atto trascritto ai sensi dell'art. 2643 del Codice Civile nei registri immobiliari ed è annotato nel "Registro dei diritti edificatori" istituito e regolato da Deliberazione di Consiglio Comunale n. 94 del 06/10/2015, di cui al successivo art. 17.
3. Il trasferimento comporta la possibilità di superare esclusivamente l'indice di edificabilità dell'area di pertinenza sulla quale vengano trasferiti i diritti edificatori, nel rispetto dunque di tutti gli altri parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dal PGT e dalle norme di settore o sovraordinate.

#### 10.5 - Invarianza idraulica e idrologica

1. Ai sensi dell'art. 58-bis della LR 12/2005 e ss.mm.ii. i principi di invarianza idraulica e idrologica si applicano agli interventi edilizi definiti dall'art. 3, comma 1, lettere d), e) e f) del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii. e a tutti gli interventi che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione, secondo quanto attualmente specificato nel regolamento regionale n. 7/2017 e ss.mm.ii. pubblicato sul BURL in data 27.11.2017.
2. Le presenti norme si intenderanno integrate dalle ulteriori prescrizioni eventualmente contenute nello "Studio comunale di gestione del rischio idraulico", predisposto ai sensi dell'art. 14 del R.R. sopra richiamato.

### 10.6 - Specifiche di attuazione

1. Deve essere posta particolare attenzione all'inserimento armonico dei nuovi interventi edilizi e/o degli interventi di ristrutturazione e riqualificazione, in relazione ai caratteri del contesto locale circostante. In tal senso, laddove il contesto presenti riconoscibili aspetti di identità, ordine e coerenza, tale riconoscibilità deve essere obbligatoriamente salvaguardata: tra gli elaborati progettuali di ciascun intervento deve essere compreso anche quello relativo ad una esaustiva analisi dello stato dei luoghi estesi al relativo contesto, mediante documentazione cartografica e fotografica.
2. Gli interventi devono essere realizzati in modo tale da garantire il corretto apporto idrico in fognatura/tombinatura (come previsto dalla normativa regionale), garantendo un livello di permeabilità del suolo sufficiente a consentire il drenaggio in loco delle acque meteoriche.
3. Dovrà essere sempre previsto l'asservimento alla rete fognaria pubblica e quindi le opere necessarie per il relativo collettamento, secondo le disposizioni del RR 29 Marzo 2019 n. 6 e ss.mm.ii..
4. Per gli ambiti interessati da corsi d'acqua superficiali si valuti, per eventuali interventi che li interessino, il prediligere tecniche di ingegneria naturalistica; il riferimento tecnico e normativo per la realizzazione di tali opere è la DGR n. 48740 del 29 febbraio 2000 "Approvazione direttiva quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica" richiamando quanto contenuto nella LR 12/2005 e ss.mm.ii. art. 8 comma 2 lettera e. Pertanto, dovranno essere proposte almeno opere di mitigazione del rischio idraulico che non dovranno interferire negativamente con il deflusso e con la dinamica del corso d'acqua. La verifica di compatibilità idraulica dovrà essere effettuata propedeuticamente alla progettazione.
5. Per gli ambiti prossimi ad aree boscate o inclusi in elementi della rete verde, è necessario utilizzare per la realizzazione di opere a verde (inclusi i parchi urbani) specie vegetali (alberi, arbusti, erbacee) autoctone ed ecologicamente idonee al sito; gli elenchi delle specie sono reperibili negli allegati della LR 10/2008 e ss.mm.ii. (DGR n. 8/7736 e ss.mm.ii. del 24 Luglio 2008 e DGR n. 8/11102 e ss.mm.ii. del 27 Gennaio 2010), nella DGR 48740/2000 e ss.mm.ii. sull'ingegneria naturalistica. Le fasce di mitigazione a verde devono avere ampiezza adeguata ed essere costituite da alberi e arbusti di diverse specie, in modo che possano svolgere una effettiva funzione ecologica e paesaggistica.
6. Ove previsto dalla normativa statale, regionale e locale vigente in materia, dovrà essere predisposta la verifica del clima acustico per gli interventi che ricadono nelle fasce di pertinenza acustica stradali ai sensi dell'art. 8 della LQ 447/95 e ss.mm.ii., del DPR 142/2004 e ss.mm.ii. e DPR 459/98 e ss.mm.ii..
7. Le nuove edificazioni devono prevedere tutti gli accorgimenti fattibili previsti dal RR n.2 del 24/03/2006 e ss.mm.ii. (art. 6 Disposizioni finalizzate al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica).



8. Per gli ambiti all'interno dei quali è rilevata la presenza di elettrodotti, nella fase di attuazione dei titoli attuativi, dovrà essere acquisito il benessere del Gestore dell'elettrodotto, per quanto concerne la verifica del rispetto della normativa vigente in materia di "Protezione della popolazione dall'esposizione dai campi elettrici e magnetici" di cui al D.P.C.M. 08 Luglio 2003 e ss.mm.ii., nonché ai fini della verifica della compatibilità dei futuri edifici con le fasce di rispetto dalle linee elettriche, di cui al Decreto del Ministero dell'Ambiente del 29/05/2008 e ss.mm.ii..
9. Andrà effettuato un approfondimento, in fase di redazione del piano attuativo, dell'analisi dell'assetto morfologico e tipologico del tessuto urbano adiacente l'area di intervento al fine di definire le regole insediative e il rapporto con il paesaggio urbano anche in relazione ai caratteri percettivi e di connotazione con il contesto. Gli interventi dovranno garantire un rapporto equilibrato tra gli spazi liberi e l'edificato.
10. Laddove sia riscontrata contiguità degli ambiti con zone in cui è presente la funzione produttiva, al fine di evitare ricadute negative sulla destinazione residenziale, deve essere prevista la realizzazione di una adeguata fascia di salvaguardia ambientale, di larghezza minima pari a mt. 10, avente funzione di zona filtro a separazione tra gli edifici a destinazione artigianale/produttiva esistenti nel lotto contiguo, dagli edifici residenziali esistenti o di futura realizzazione. La fascia, non utilizzabile per l'edificazione di edifici, dovrà comprendere una zona alberata e arbustiva a foglia persistente.
11. È necessario per quanto possibile limitare il ricorso ai materiali di cava, e aumentare il ricorso a materiali rinnovabili o derivanti da riciclo.
12. È necessario per quanto possibile limitare i consumi idrici sia con interventi progettuali sull'edificio sia a scala d'ambito prevedendo il riuso delle acque bianche per l'innaffiamento delle aree verdi.
13. È necessario considerare soluzioni progettuali di qualità e di tecnologie attive e passive che possano ridurre i consumi energetici e conseguentemente le produzioni di emissioni atmosferiche, oltre a contribuire al comfort e salubrità degli edifici.
14. È necessaria un'attenta progettazione dell'illuminazione pubblica e privata, per ridurre sia eventuali disturbi (alla popolazione e alle specie notturne) che il consumo di energia.
15. È necessario fare riferimento alle disposizioni di cui al Piano di Zonizzazione Acustica Comunale al fine di garantire adeguato clima acustico-ambientale in particolare nelle fasce di contatto tra destinazioni d'uso diverse esterne al perimetro dell'ambito di intervento.
16. È necessario fare riferimento ai dati e alle prescrizioni dello studio geologico-sismico-idrogeologico allegato al presente strumento urbanistico ai fini del rispetto delle specifiche classi di fattibilità geologica e scenari di pericolosità sismica locale interessanti l'ambito, ancorché per le modalità di calcolo dei volumi idrici da gestire per il rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica relativi all'intervento.

17. Per gli interventi che determinino elementi di contrasto con quanto previsto nel PUT – Piano Urbano del Traffico, o che non siano state previste dal PUT stesso e comportino significative ripercussioni sulla viabilità e sulle aree di sosta esistenti, anche in caso di cambio di destinazione d'uso, è obbligatoria la presentazione di un accurato studio sulla viabilità/traffico (propedeutico alla fase istruttoria) che garantisca un adeguato inserimento dell'intervento nel contesto viabilistico.

### **10.7 - Tutela del paesaggio ed esame paesistico dei progetti**

1. Ai sensi del PPR - Piano Paesaggistico Regionale, allegato del PTR – Piano Territoriale Regionale, nell'intero territorio comunale, ad esclusione di quanto previsto successivamente in merito alle aree assoggettate a specifica tutela paesaggistica, i progetti, ivi compresi i piani attuativi comunque denominati, che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame dell'impatto paesistico e i loro provvedimenti di approvazione devono essere preceduti da tale esame secondo le modalità indicate della DGR VII/11045 dell'8/11/2002 e dal PPR stesso.
2. Ai fini dell'esame dell'impatto paesistico dei progetti l'elaborato "DP5\_Caratteri del paesaggio" individua, con valore orientativo, gli elementi caratterizzanti da considerarsi e l'elaborato "DP6\_Sensibilità del paesaggio" attribuisce, con valore prescrittivo, il grado di sensibilità paesistica degli ambiti del territorio comunale; mentre il grado di incidenza del progetto e la valutazione dell'impatto paesistico sono determinati dal progettista anche sulla base degli strumenti di pianificazione sovraordinata aventi valenza in materia di paesaggio, in particolare dal PLIS riconosciuti (Parco Alto Milanese e Parco dei Mulini) e del PTM – Piano Territoriale Metropolitano.
3. Nelle aree assoggettate a specifica tutela paesaggistica di legge, la procedura preordinata al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, di cui all'art. 146 del D.lgs n. 42/2004 e ss.mm.ii, sostituisce l'esame paesistico di cui al presente articolo.

### **10.8 - Verifica della qualità del suolo e del sottosuolo: Indagine Preliminare Ambientale (IAP)**

In merito alla valutazione della compatibilità delle aree di intervento con la destinazione di progetto, si specifica che:

1. al fine di tutelare la salute umana e garantire la protezione ambientale del territorio devono essere sottoposte ad Indagine Ambientale Preliminare (IAP) per la verifica dello stato di qualità del suolo e sottosuolo:
  - a. le aree e gli immobili dove storicamente siano state svolte attività industriali in genere o inerenti il deposito, il commercio e l'utilizzo di sostanze pericolose (incluse, a titolo di esempio, le industrie insalubri, i distributori o punti vendita carburanti), da convertire a destinazioni d'uso diverse, da riqualificare anche mantenendo la funzione produttiva, da ampliare, da demolire e ricostruire anche su stessa sagoma;
  - b. le aree e gli immobili con destinazioni produttive, industriali o artigianali da convertire ad usi di tipo residenziale, verde pubblico o assimilabili (nidi, scuole, etc.);

- c. le aree e gli immobili che, in relazione e limitatamente alle attività di futura destinazione, non siano logicamente riconducibili alle fattispecie di cui alla precedente lettera b), per le quali sia prevista un'esposizione prolungata, potenzialmente dannosa per la salute umana;
  - d. tutte le aree oggetto di cessione al Comune anche se non ricorrono le condizioni di cui alle lettere a) e b);
  - e. le aree già sottoposte a procedimenti di caratterizzazione o bonifica, ove la nuova destinazione prevista comporti requisiti di qualità più stringenti di quelli accertati.
2. L'Indagine Ambientale Preliminare deve essere realizzata a cura e spese del responsabile della contaminazione o del soggetto interessato, muniti dell'assenso del proprietario (se non coincidente), o dal proprietario, restando impregiudicata per quest'ultimo ogni azione di rivalsa nei confronti del soggetto responsabile della contaminazione.
- Le indagini devono essere proporzionate alle dimensioni e alle caratteristiche delle aree da indagare, relativamente al numero di campionamenti da effettuare ed ai parametri da ricercare.
- L'esito dell'indagine deve essere reso in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, la relazione illustrativa, specificando anche protocolli, procedure, tecniche e metodologia utilizzate, deve essere sottoscritta da un tecnico che ne certifica la validità.
- L'indagine non è necessaria qualora il proponente possa esibire per l'area in oggetto, per obiettivi coerenti con l'intervento da realizzare, il certificato di avvenuta bonifica o, in alternativa, il provvedimento di conclusione positiva del procedimento di bonifica o l'esito di una precedente indagine, allegando inoltre dichiarazione sostitutiva di atto notorio relativa alla non compromissione dello stato di qualità delle matrici ambientali nel tempo intercorso dall'emissione degli atti elencati.
3. Su aree o immobili, così come individuati nel precedente comma 1, nei quali siano insediate o siano state insediate, in qualsiasi epoca, attività ricadenti negli elenchi delle industrie insalubri di prima classe di cui all'art. 216 del R.D. 1265/1934 "Testo unico delle leggi sanitarie", approvati con il D.M. del 05/09/1994 ss.mm.ii., e per tutte le aree o immobili che prevedano una destinazione a spazi e servizi pubblici, o la cessione al Comune, il medesimo Soggetto, così come indicato al precedente comma 2, sentito il competente ufficio del Comune, trasmette agli uffici competenti, una Proposta di piano di indagine ambientale preliminare, per l'acquisizione dei pareri e delle valutazioni tecniche del caso.
- Le conseguenti indagini ambientali preliminari dovranno essere svolte in contraddittorio con A.R.P.A. Lombardia, secondo modalità e tempi concordati. Anche in tal caso, le spese saranno a carico del medesimo Soggetto, così come indicato al precedente comma 2.
4. Il soggetto che procede alle indagini ambientali preliminari deve inviarne i risultati al competente ufficio in materia di ambiente del Comune di Legnano e concludere le procedure, così come disciplinato dal D.lgs. 152/2016 e ss.mm.ii. Detto soggetto dovrà inoltre produrre in formato shapefile la documentazione identificativa al fine della costituzione di una mappa delle aree con attività insalubri e/o bonificate, a cura del Comune di Legnano.

## PIANO DELLE REGOLE

5. Sulla base di quanto previsto dal punto 11 della D.G.R. 23 maggio 2012 n. IX/3509 ss.mm.ii., qualora il progetto di bonifica preveda la suddivisione in specifici lotti – eventualmente tramite frazionamento catastale – o fasi temporali, le opere edilizie possono essere avviate sulle porzioni di terreno che non devono essere assoggettate a bonifica, anche in contemporanea alle opere di bonifica che devono essere realizzate su altre specifiche porzioni.
6. I risultati dell'indagine suddetta o il certificato di avvenuta bonifica devono essere allegati a tutte le richieste di titoli edilizi o comunicazioni di effetto analogo, anche in caso di modifica della destinazione d'uso senza opere, nonché allegati al fascicolo del fabbricato.
7. In caso di presenza di serbatoi interrati dismessi o da dismettere di qualsiasi tipologia, gli stessi devono essere asportati in via preliminare alla suddetta indagine, salvo i casi di comprovata impossibilità tecnica di rimozione
8. Fino all'approvazione da parte della Giunta Comunale, della prima mappatura storica di riferimento per la localizzazione delle Attività insalubri ai sensi dell'art. 216 del R.D. 1265/1934, di cui al precedente comma 3, per tutte le aree o immobili specificati al comma 1, sarà richiesta la presentazione di una Proposta di Piano di indagine ambientale preliminare e l'effettuazione delle conseguenti Indagini ambientali preliminari in contraddittorio con A.R.P.A., secondo quanto previsto dal citato comma 3.
9. L'eventuale presenza di coperture in cemento amianto e altri materiali contenenti amianto, deve essere segnalata all'ATS competente e devono essere predisposti i relativi piani di rimozione (piani di lavoro) da sottoporre all'ATS.

### **Art. 11 - Parcheggi**

1. I parcheggi normati dal presente articolo si distinguono come segue:
  - parcheggi regolamentati e asserviti all'uso pubblico (disciplinati da PR e PS);
  - parcheggi privati.
2. Non sono oggetto del presente documento i parcheggi pubblici in quanto disciplinati dal PS, alla cui normativa si rimanda.
3. Le dotazioni definite dal presente articolo sono da considerarsi dotazioni minime e obbligatorie ai sensi del PR, aggiuntive rispetto alle dotazioni territoriali (DT) di cui alle DTU salvo ove specificato; devono comunque essere rispettate eventuali disposizioni specifiche di settore previste da norme regionali e nazionali.
4. Sono definiti parcheggi tutti gli spazi, indipendentemente dalla loro tipologia costruttiva e realizzativa, destinati alla sosta dei veicoli (come definiti dal CdS); i relativi spazi di manovra ed accesso dei veicoli stessi rientrano nel computo della suddetta superficie per una quota massima pari al 50% della superficie destinata alla sosta e comunque a esclusione delle rampe di accesso esterne alle autorimesse nonché degli altri spazi di accesso non veicolare.
5. Per i parcheggi asserviti all'uso pubblico vigono le seguenti prescrizioni:

- negli interventi di nuova costruzione, incluso l'ampliamento (in tal caso in riferimento alla sola quota di SL ampliata), o di ristrutturazione edilizia con totale demolizione e ricostruzione, devono essere riservate a parcheggio privato di uso pubblico, secondo le diverse categorie funzionali d'uso, le superfici o dotazioni minime di cui all'art. 10, comma 2 delle Norme di Attuazione del PS.
- devono essere collocate nell'area di pertinenza urbanistica dell'edificio oggetto di intervento prioritariamente in fregio alla strada pubblica o d'uso pubblico; in caso di motivata impossibilità tecnica è possibile collocarle, anche solo in parte, esternamente all'area di pertinenza urbanistica, purché non distino più di 300 m misurati come percorso pedonale più breve tra gli accessi del parcheggio e dell'edificio e siano poste in aree libere da vincoli di pertinenza relativi ad altri edifici;
- sono asservite all'uso pubblico o ceduti all'Amministrazione su richiesta della stessa;
- concorrono a soddisfare il carico urbanistico (CU) e sono dunque comprese nelle dotazioni territoriali (DT) previste ai sensi delle Norme di attuazione del PS.

6. Per i parcheggi privati vigono le seguenti prescrizioni:

- a. negli interventi di nuova costruzione, incluso l'ampliamento, di ristrutturazione con totale demolizione e ricostruzione, di mutamento di destinazione d'uso con o senza opere, o di recupero a fini abitativi dei sottotetti, devono essere riservate a parcheggio privato, secondo le diverse categorie funzionali d'uso e per le quote di SL relativa, le seguenti superfici minime (nel rispetto di quanto previsto dalla L 122/89 e comprensive degli appositi spazi per parcheggi di cui all'art. 41-sexies della L. 1150/1942 e ss.mm.ii.):
  - Residenziali: 1 mq ogni 3,33 mq di SL, con minimo di un posto auto;
  - Altre categorie funzionali: 1 mq ogni 3,33 mq di SL, con minimo di un posto auto.

In caso di ristrutturazione edilizia dovrà comunque essere mantenuta la dotazione preesistente, con almeno un posto auto per unità immobiliare.

In caso di frazionamenti di unità immobiliari esistenti dovrà comunque essere garantito un minimo di 1 posto auto per unità immobiliare.

Le aree a parcheggio privato di cui alla lett. a):

- devono essere collocate nell'area di pertinenza urbanistica dell'edificio oggetto di intervento; in caso di motivata impossibilità tecnica potranno essere collocate, anche solo in parte, esternamente all'area di pertinenza urbanistica, purché non distino più di 300 m misurati come percorso pedonale più breve tra gli accessi del parcheggio e dell'edificio e siano poste in aree libere da vincoli di pertinenza relativi ad altri edifici e di cui il richiedente dimostri la piena proprietà; in tale caso devono essere asservite con vincoli di pertinenza e di destinazione;
- qualora relative a interventi di mutamento di destinazione d'uso sono verificate a congruo rispetto a quelle previste per la precedente destinazione, fatto salvo l'eventuale obbligo pregresso e non soddisfatto di conformità a quanto previsto dalla normativa vigente, in particolare all'art. 41-sexies della L. 1150/1942 e ss.mm.ii. e alla L 122/89 e ss.mm.ii.;
- qualora relative a interventi di recupero dei sottotetti si applica quanto previsto dall'art. 64, comma 3, della LR 12/2005 e ss.mm.ii.;

- non sono monetizzabili, salvo il caso previsto dall'art. 64 della LR 12/2005 e ss.mm.ii. relativo al recupero dei sottotetti e, qualora monetizzate, l'area da monetizzare è definita come la maggiore tra quella calcolata in mq e quella calcolata in posti auto (in tal caso con posto auto di dimensione pari a 25 mq in ragione degli spazi di manovra non realizzati);
  - qualora quantificate anche in posti auto, tali posti calcolati per eccesso devono essere funzionali all'ingresso e alla sosta dei veicoli e di dimensione minima di 12,5 mq; in tutti i casi dovrà essere documentata l'adeguatezza e la funzionalità degli spazi di accesso e di manovra;
  - devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione; è fatto comunque salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.
- b. Negli interventi di ristrutturazione o minori non devono comunque essere ridotte le superfici a parcheggio già esistenti, anche se superiori al minimo previsto, fatta salva la possibilità di verificare il soddisfacimento della dotazione di parcheggi privati richiesta per le nuove costruzioni in relazione alla SL e alle relative destinazioni d'uso dell'intera area di pertinenza urbanistica.
- c. La deroga ai sensi dell'art. 9, comma 5 della L. 122/1989 e ss.mm.ii. è ammessa al solo fine di reperire la dotazione minima prescritta dal presente PGT, e senza compromettere la dotazione minima delle unità immobiliari da cui avviene il trasferimento, e comunque nel rispetto dell'art. 12 della L. 246/2005 e ss.mm.ii..
- d. Qualora si volessero realizzare ulteriori parcheggi privati in aree di pertinenza urbanistica nelle quali siano già soddisfatti i minimi richiesti dal PGT in forza della facoltà ammessa dall'art. 66 della LR 12/2005, tali parcheggi devono essere resi pertinenziali alle unità immobiliari tramite atto unilaterale ai sensi del medesimo articolo.
- e. È facoltà dell'AC, dopo le opportune verifiche e a comprovata dimostrazione del venir meno dell'utilità pubblica di aree destinate a parcheggio, consentire la loro retrocessione a parcheggi privati previa monetizzazione degli stessi per una quota non inferiore al 50%, come disciplinato dall'art. 12 delle NdA del PS.
- f. I parcheggi privati di cui al presente comma sono sottoposti al regime economico di cui all'art. 69 della LR 12/2005 e ss.mm.ii.

**Art. 12 - Impianti antenne radiomobili e telecomunicazione**

1. Si intendono, ai sensi dell'art. 8, c. 6 della L. 22/2/2001 n.36 e ss.mm.ii., dell'art. 4, c. 1 della LR 11/5/2001 n. 11 e ss.mm.ii. e della DGRL n. 7351 e ss.mm.ii. del 11/12/2001, gli impianti e le Stazioni Radio Base per la telefonia mobile e cellulare. Si intendono incluse nella definizione tutte le antenne, parabole, e i ripetitori che i diversi gestori di telefonia necessitano di porre in essere allo scopo di erogare servizi di telecomunicazione cellulare sul territorio. L'installazione degli impianti dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
  - garantire un corretto insediamento urbanistico e ambientale, con lo scopo di minimizzare l'impatto visivo e prevenire potenziali effetti derivanti dai campi elettromagnetici, in base al principio della cautela ex art. 5 L. 36/2001 e ss.mm.ii.;
  - trovare prioritaria collocazione presso ambiti già ospitanti impianti tecnologici di altre infrastrutture compatibili non utilizzate da utenti, ovvero non limitrofe a spazi dedicati alla permanenza delle persone, in base al principio della "cubicazione" e "condivisione" delle infrastrutture ex art. 89 D.lgs 259/2003 e ss.mm.ii.;
  - favorire la localizzazione presso ambiti territoriali recanti fasce di rispetto inedificabili per gli insediamenti umani;
  - prevedere la segnaletica e la delimitazione prevista dalle vigenti normative, in particolare dell'art. 3 LR 11/2001 e ss.mm.ii.
2. Ai sensi dell'art. 4 LR 11/2001 e ss.mm.ii. sono vietate le installazioni di tali impianti in corrispondenza di edifici scolastici, strutture assistenziali e di ricovero ospedaliero, strutture equivalenti comportanti permanenza continuativa di persone minorenni o con problemi di salute. L'installazione di impianti fissi di telefonia mobile nei parchi pubblici urbani, nelle aree agricole, lungo i percorsi ciclopeditoni inseriti in contesti naturalistici, è sottoposta obbligatoriamente alla valutazione paesistica dei progetti prevista dal Piano Territoriale Paesistico Regionale.

**Art. 13 - Coordinamento con gli strumenti di pianificazione sovraordinata e di settore**

1. Il PGT recepisce le prescrizioni e gli orientamenti derivanti dagli strumenti di pianificazione sovracomunale e dai piani settoriali.
2. Per quanto attiene al sistema delle tutele nel loro complesso (ambientali, paesaggistiche, naturali, antropiche, infrastrutturali, storico-culturali, idrogeologiche ed idrauliche), il PR rimanda agli elaborati del Quadro Conoscitivo del DP e agli studi specialistici, con particolare riferimento allo Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica.

**Art. 14 - Validità dei piani attuativi e delle convenzioni in essere**

1. I piani attuativi approvati, comunque denominati, nonché le convenzioni stipulate dei permessi di costruire convenzionati, vigenti alla data di adozione del presente PGT o di sue varianti, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla convenzione in essere e dalla legislazione in materia, fatte salve le facoltà previste dall'art. 93, comma 1-ter, della LR 12/2005 e ss.mm.ii..

2. Le previsioni degli atti del PGT o loro varianti operano entro il perimetro dei piani attuativi e delle aree assoggettate a convenzioni a far tempo dalla scadenza del termine fissato per la completa attuazione dalle previsioni convenzionali.

### **Art. 15 - Disciplina del recupero a fini abitativi dei sottotetti, dei seminterrati e dei piani terra**

1. Come definito nelle DTU di cui al precedente art. 5, per sottotetto si intende l'ultimo piano dell'edificio non abitabile e non contemplato nel calcolo della SL esistente, compreso tra l'estradosso dell'ultimo piano abitabile e l'intradosso della copertura.
2. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti è disciplinato dagli artt. 63, 64 e 65 della LR 12/2005 e ss.mm.ii. cui si rimanda, fatte salve le precisazioni di cui ai successivi commi.
3. In tutti gli edifici, in qualsiasi tessuto siano essi collocati, ai fini del recupero abitativo dei sottotetti possono essere considerati quegli spazi accessori, ripostigli e vani tecnici (anche funzionali agli impianti tecnologici) realizzati al di sopra della copertura dell'edificio, in modo particolare di quelle piane o similari, esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico, se aventi altezza massima (misurata nel punto più alto per coperture a falda, a cupola, a volta o qualsiasi altra forma non piana, e all'intradosso della soletta di copertura per tetti piani) superiore a m. 1,80 e con introduzione delle modifiche strettamente necessarie per rendere tali spazi adeguati alla norma, in analogia (sempre) e nel rispetto (se localizzati all'interno dei NAF) dei criteri di cui al successivo comma 7 del presente articolo. In ogni caso, è vietato recuperare volumi soprastanti sottotetti già oggetto di precedenti recuperi abitativi, in quanto tale eventualità è in contrasto con lo spirito della normativa vigente.
4. Tutte le pratiche edilizie presentate successivamente alla data di adozione del presente PGT, per edifici dotati in particolare di coperture piane o similari, sulle coperture stesse non potranno prevedere la realizzazione di siffatte tipologie di spazi accessori, ad esclusione dei soli vani tecnici strettamente necessari al funzionamento degli impianti tecnologici dell'edificio stesso.
5. Tutte le pratiche edilizie riguardanti nuove costruzioni (comprese le demolizioni e ricostruzioni), presentate successivamente alla data di adozione del presente PGT, dovranno prevedere che negli edifici oggetto dei suddetti interventi l'altezza interna minima all'imposta dei sottotetti, misurata fra l'intradosso degli elementi portanti della copertura e l'estradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile, non sia superiore a cm 80.
6. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti, ove ammesso, deve essere realizzato nel rispetto dei caratteri architettonici, tipologici e compositivi esistenti nell'ambito urbano in cui è incluso l'edificio oggetto d'intervento e dei diritti dei terzi, con particolare riferimento alle distanze.
7. Il recupero dei sottotetti, ove ammesso, nei Nuclei di Antica Formazione, non può:
  - a. comportare variazione di sagoma (come definita dalla DTU), ossia delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, fatto salvo quanto previsto al punto b);



- b. comportare la formazione di abbaini o di altri corpi aggettanti con le medesime funzioni aereo illuminati sulle falde di copertura disposte direttamente lungo la viabilità pubblica e deve limitare gli impatti visivi di quelli posti sulle altre falde visibili dalle strade pubbliche.
8. Negli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT, in caso di loro demolizione e ricostruzione, nel caso fosse presente un piano sottotetto già avente le caratteristiche per essere recuperato ai fini abitativi, ancora non oggetto di specifica pratica di recupero abitativo, la relativa superficie non potrà essere conteggiata nella SL; nel caso il sottotetto fosse già stato recuperato mediante regolare titolo abilitativo, la relativa superficie potrà invece essere considerata nella SL.
9. Tutti i progetti di recupero a fini abitativi di sottotetti, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici e da realizzarsi in ambiti non sottoposti a vincolo paesaggistico, sono soggetti all'esame dell'impatto paesistico previsto dal PPR - Piano Paesistico Regionale. Il giudizio di impatto paesistico è reso dalla Commissione comunale per il paesaggio.
10. Conformemente a quanto stabilito dalle presenti norme, nel caso in cui comporti innalzamento delle falde di copertura (ove consentito), il recupero abitativo del sottotetto è soggetto alle norme sulle distanze (dai confini, dai fabbricati e dalle strade) da osservare per tale tipo di interventi.
11. Circa il recupero dei seminterrati e dei piani terra degli edifici esistenti, si rimanda alle disposizioni della LR 7/2017 (come estesa dall'art. 8, c.1 della LR 18/2019) e ss.mm.ii. e a quanto deliberato in materia dall'AC.

#### **Art. 16 - Incentivi di carattere volumetrico all'interno del TUC**

1. Al fine di stimolare le attuazioni all'interno del TUC – Tessuto Urbano Consolidato, e precisamente: nella Città dell'Abitare, nei tessuti:

- *R - Tessuto residenziale;*
- *RI - Tessuto residenziale morfologicamente identitario;*

e nella Città delle attività economiche, nei tessuti:

- *P1a - Tessuto per attività produttive;*
- *P1b - Tessuto per attività produttive da valorizzare;*
- *P2 - Tessuto per attività ricettive;*
- *P3 - Tessuto per attività terziaria e direzionale;*
- *P4 - Tessuto per attività commerciali;*

garantendo un progressivo ridisegno dell'edificato del comune di Legnano, sono concesse incentivazioni e premialità volumetriche all'edificabilità esistente alla data di adozione della presente Variante al PGT, incrementalmente e suddivise per livelli, come di seguito specificato. Tali livelli di incentivazione all'interno del TUC potranno essere raggiunti non necessariamente in modo progressivo; nel caso però si optasse per un raggiungimento graduale nel tempo dei diversi livelli incrementalmente, il passaggio da una incentivazione a quella superiore comporterà il perseguimento ed il raggiungimento delle sole azioni mancanti, senza possibilità di cumulo tra i singoli livelli.

Nei tessuti R, RI, P1b, P2, P3 e P4 oggetto di incentivazioni di cui al presente articolo, non è ammesso il cambio di destinazione d'uso verso le Tipologie M2, M3 e G1.

Nei tessuti P1a oggetto di incentivazioni di cui al presente articolo, è ammesso il cambio di destinazione d'uso verso le Tipologie M2, M3 solo in applicazione dei Livelli di incentivazione 3, 4 e 5, mentre non è mai ammesso il cambio di destinazione d'uso verso le Tipologie G1.

Nei tessuti P1a, nel caso in cui il cambio di destinazione d'uso verso le Tipologie M2, M3 venga proposto con una ST dell'intervento < 10.000 mq dovranno essere rispettate le azioni prioritarie, le azioni progettuali, le azioni progettuali aggiuntive e gli interventi per la Città Pubblica previsti al Livello di incentivazione 3.

**LIVELLO BASE** - Gli interventi avvengono senza incentivi, mediante applicazione degli indici e dei parametri di cui alla normativa del PR, per ognuno dei suddetti tessuti corrispondenti.

Per il solo tessuto *RI - Tessuto residenziale morfologicamente identitario* dovranno sempre essere rispettati i "**Criteria compositivi cautelativi del paesaggio urbano**" di cui all'art. 27 delle NdA del PR.

L'attuazione avviene mediante titolo edilizio diretto.

**LIVELLO 1 DI INCENTIVAZIONE** - Gli interventi avvengono mediante attribuzione di incentivazione, differente per tessuti come di seguito precisato:

- per i tessuti *R - tessuti residenziali*, è previsto un ampliamento del 10% massimo della SL esistente, fino ad un massimo di 50 mq, a dimostrazione del raggiungimento:
  - di **tutte le azioni progettuali minime** di cui al successivo comma 16.2.2;
  - di almeno **n. 2 azioni progettuali aggiuntive** di cui al successivo comma 16.2.3;
- per i tessuti *RI - Tessuto residenziale morfologicamente identitario*, è previsto un ampliamento del 10% massimo della SL esistente, fino ad un massimo di 50 mq, nel rispetto:
  - dei "**Criteria compositivi cautelativi del paesaggio urbano**" di cui all'art. 27 delle NdA del PR;ed al raggiungimento:
  - di **tutte le azioni progettuali minime** di cui al successivo comma 16.2.2.

In tutti i suddetti ambiti l'attuazione avviene mediante titolo edilizio diretto, ed è ammesso per categorie di intervento di ristrutturazione edilizia o superiore, nel rispetto di quanto disciplinato dal DPR 380/2001.

**LIVELLO 2 DI INCENTIVAZIONE** - Gli interventi avvengono mediante attribuzione di incentivazione, differente per tessuti come di seguito precisato:

- per i tessuti *R - tessuti residenziali*, è prevista l'applicazione di un IT = 0,35 mq/mq;
- per i tessuti *P1a - Tessuto per attività produttive*, senza cambio di destinazione d'uso, è previsto un ampliamento del 10% massimo della SL esistente;

- per i tessuti *P1b – Tessuto per attività produttive da valorizzare*, con cambio di destinazione d’uso (di cui massimo 70% residenziale della SL di progetto, fino al raggiungimento di un IT massimo residenziale di progetto per tale comparto di 0,35 mq/mq), è previsto un ampliamento del 10% massimo della SL esistente;
  - per i tessuti *P2 – Tessuto per attività ricettive*, con cambio di destinazione d’uso (no residenziale), è previsto un ampliamento del 10% massimo della SL esistente;
  - per i tessuti *P3 – Tessuto per attività terziaria e direzionale*, con cambio di destinazione d’uso (no residenziale), è previsto un ampliamento del 10% massimo della SL esistente;
  - per i tessuti *P4 – Tessuto per attività commerciali*, con cambio di destinazione d’uso (no residenziale), è previsto un ampliamento del 10% massimo della SL esistente;
- a dimostrazione del perseguimento:
- di **1 o più azioni prioritarie** di cui al successivo comma 16.2.1;
- ed al raggiungimento:
- di **tutte le azioni progettuali minime** di cui al successivo comma 16.2.2;
  - di almeno **n. 3 azioni progettuali aggiuntive** di cui al successivo comma 16.2.3;

In questi ambiti dovrà altresì essere garantita l’attuazione di **2 o più interventi per la Città pubblica** nell’Ambito locale corrispondente, come da disciplina del PS;

- per i tessuti *RI - Tessuto residenziale morfologicamente identitario*, è previsto un ampliamento del 15% massimo della SL esistente, e la non computazione della SL commerciale di vicinato o per spazi di coworking al piano terra dell’edificio, a condizione che nella convenzione sia stabilito il mantenimento perpetuo della destinazione d’uso, nel rispetto:
  - dei “**Criteri compositivi cautelativi del paesaggio urbano**” di cui all’art. 27 delle Nda del PR;
 ed al raggiungimento:
  - di **tutte le azioni progettuali minime** di cui al successivo comma 16.2.2;
  - di almeno **n. 2 azioni progettuali aggiuntive** di cui al successivo comma 16.2.3.

In tutti i suddetti ambiti l’attuazione avviene su singolo lotto urbanistico/area di pertinenza, di cui all’art. 7 comma 1 delle presenti NT, mediante PdC convenzionato, ed è ammesso per categorie di intervento di ristrutturazione edilizia o superiore, nel rispetto di quanto disciplinato dal DPR 380/2001.

**LIVELLO 3 DI INCENTIVAZIONE** - Gli interventi avvengono mediante attribuzione di incentivazione, differente per tessuti come di seguito precisato:

- per i tessuti *R - tessuti residenziali*, è prevista l’applicazione di un IT = 0,40 mq/mq;
- per i tessuti *P1a – Tessuto per attività produttive*, con cambio di destinazione d’uso (no residenziale), è previsto un ampliamento del 20% massimo della SL esistente, se la ST dell’intervento è > 10.000 mq;
- per i tessuti *P1b – Tessuto per attività produttive da valorizzare*, con cambio di destinazione d’uso (di cui massimo 70% residenziale della SL di progetto, fino al raggiungimento di un IT massimo residenziale di progetto per tale comparto di 0,40 mq/mq), è previsto un ampliamento del 20% massimo della SL esistente, se la ST dell’intervento è > 10.000 mq;

- per i tessuti *P2 – Tessuto per attività ricettive*, con cambio di destinazione d'uso (no residenziale), è previsto un ampliamento del 20% massimo della SL esistente, se la ST dell'intervento è > 10.000 mq;
  - per i tessuti *P3 – Tessuto per attività terziaria e direzionale*, con cambio di destinazione d'uso (no residenziale), è previsto un ampliamento del 20% massimo della SL esistente, se la ST dell'intervento è > 10.000 mq;
  - per i tessuti *P4 – Tessuto per attività commerciali*, con cambio di destinazione d'uso (no residenziale), è previsto un ampliamento del 20% massimo della SL esistente, se la ST dell'intervento è > 10.000 mq;
- a dimostrazione del perseguimento:
- di **1 o più azioni prioritarie** di cui al successivo comma 16.2.1;
- ed al raggiungimento:
- di **tutte le azioni progettuali minime** di cui al successivo comma 16.2.2;
  - di almeno **n. 4 azioni progettuali aggiuntive** di cui al successivo comma 16.2.3.

In questi ambiti dovrà altresì essere garantita l'attuazione di **3 o più interventi per la Città pubblica** nell'Ambito locale corrispondente, come da disciplina del PS.

- per i tessuti *RI - Tessuto residenziale morfologicamente identitario*, è previsto un ampliamento del 20% massimo della SL esistente, e la non computazione della SL commerciale di vicinato o per spazi di coworking al piano terra dell'edificio, a condizione che nella convenzione sia stabilito il mantenimento perpetuo della destinazione d'uso,
- nel rispetto:
- dei "**Criteri compositivi cautelativi del paesaggio urbano**" di cui all'art. 27 delle Nda del PR;
- e al raggiungimento:
- di **tutte le azioni progettuali minime** di cui al successivo comma 16.2.2;
  - di almeno **n. 3 azioni progettuali aggiuntive** di cui al successivo comma 16.2.3;
- e all'asservimento ad uso pubblico della corte interna, salvo diverse indicazione dell'AC.

In tutti i suddetti ambiti l'attuazione avviene su più lotti urbanistici/aree di pertinenza, di cui all'art. 7 comma 1 delle presenti NT, mediante PdC convenzionato, ed è ammesso per categorie di intervento di ristrutturazione urbanistica, nel rispetto di quanto disciplinato dal DPR 380/2001.

**LIVELLO 4 DI INCENTIVAZIONE** - Gli interventi avvengono mediante attribuzione di incentivazione, differente per tessuti come di seguito precisato:

- per i tessuti *R - Tessuti residenziale*, è prevista l'applicazione di un IT base = 0,50 mq/mq raggiungibile attraverso il trasferimento dei diritti edificatori dalle Aree di Compensazione o dal vigente Registro dei diritti edificatori;
- per i tessuti *P1a – Tessuto per attività produttive*, con cambio di destinazione d'uso (no residenziale), è previsto un ampliamento del 30% massimo della SL esistente, se la ST dell'intervento è > 20.000 mq;

- per i tessuti *P1b – Tessuto per attività produttive da valorizzare*, con cambio di destinazione d'uso (di cui massimo 70% residenziale della SL di progetto, fino al raggiungimento di un IT massimo residenziale di progetto per tale comparto di 0,50 mq/mq), è previsto un ampliamento del 30% massimo della SL esistente, se la ST dell'intervento è > 20.000 mq;
- per i tessuti *P2 – Tessuto per attività ricettive*, con cambio di destinazione d'uso (no residenziale), è previsto un ampliamento del 30% massimo della SL esistente, se la ST dell'intervento è > 20.000 mq;
- per i tessuti *P3 – Tessuto per attività terziaria e direzionale*, con cambio di destinazione d'uso (no residenziale), è previsto un ampliamento del 30% massimo della SL esistente, se la ST dell'intervento è > 20.000 mq;
- per i tessuti *P4 – Tessuto per attività commerciali*, con cambio di destinazione d'uso (no residenziale), è previsto un ampliamento del 30% massimo della SL esistente, se la ST dell'intervento è > 20.000 mq;  
a dimostrazione del perseguimento:
  - di **1 o più azioni prioritarie** di cui al successivo comma 16.2.1;
  - ed al raggiungimento:
    - di **tutte le azioni progettuali minime** di cui al successivo comma 16.2.2;
    - di almeno **n. 5 azioni progettuali aggiuntive** di cui al successivo comma 16.2.3.

In questi ambiti dovrà altresì essere garantita l'attuazione di **4 o più interventi per la Città pubblica** nell'Ambito locale corrispondente, come da disciplina del PS.

In tutti i suddetti ambiti l'attuazione avviene su più lotti urbanistici/aree di pertinenza, di cui all'art. 7 comma 1 delle presenti NT, mediante PdC convenzionato, ed è ammesso per categorie di intervento di ristrutturazione urbanistica, nel rispetto di quanto disciplinato dal DPR 380/2001.

**LIVELLO 5 DI INCENTIVAZIONE** - Gli interventi avvengono mediante attribuzione di incentivazione, nel solo tessuto di seguito precisato:

- per i tessuti *P1a – Tessuto per attività produttive*, non sono previsti limiti edificatori né per quanto riguarda l'indice territoriale, né per quanto riguarda le altezze, se la ST dell'intervento è > 50.000 mq; è previsto il cambio di destinazione d'uso (no residenziale) e la reale capacità edificatoria deriverà dal trasferimento dei diritti edificatori dalle Aree di Compensazione o dal vigente Registro dei diritti edificatori;  
a dimostrazione del perseguimento:
  - di **1 o più azioni prioritarie** di cui al successivo comma 16.2.1;
  - ed al raggiungimento:
    - di **tutte le azioni progettuali minime** di cui al successivo comma 16.2.2;
    - di almeno **n. 8 azioni progettuali aggiuntive** di cui al successivo comma 16.2.3.

Dovrà altresì essere garantita l'attuazione di **10 o più interventi per la Città pubblica** nell'Ambito locale corrispondente, o per l'intera Città, come da disciplina del PS.

L'attuazione avviene su più lotti urbanistici/aree di pertinenza, di cui all'art. 7 comma 1 delle presenti NT, mediante Piano Attuativo o alternativamente PdC convenzionato, ed è ammesso per categorie di intervento di ristrutturazione urbanistica, nel rispetto di quanto disciplinato dal DPR 380/2001.

2. Le suddette incentivazioni verranno esplicitate e definite in sede di convenzionamento e troveranno applicazione con l'attuazione dell'intervento, in funzione:

1. del perseguimento di una o più **azioni prioritarie**:
  - 1a. **Interventi di miglioramento della qualità urbana ed edilizia**, mediante la valorizzazione del patrimonio identitario, culturale e paesaggistico ed il miglioramento del benessere ambientale complessivo delle attuazioni.
  - 1b. **Controllo delle trasformazioni del TUC – Tessuto Urbano Consolidato**, promuovendo e coordinando le attività e gli interventi dei soggetti privati indirizzandoli verso una maggior attenzione progettuale, perseguendo la realizzazione concreta di beni e servizi mediante un incremento quantitativo e qualitativo degli spazi pubblici stessi, lo sviluppo della mobilità sostenibile, la crescita e la qualificazione dei servizi e delle reti tecnologiche.
  - 1c. **Garantire una maggiore qualità degli interventi**, con riferimento sia all'aspetto estetico/percettivo degli stessi, sia all'attenzione nei confronti di una maggior efficienza nell'uso di energia e risorse fisiche, una miglior performance ambientale dei manufatti e dei materiali, una reale salubrità degli edifici.
  - 1d. **Potenziare i servizi nei quartieri/ambiti locali**, mediante la riqualificazione di spazi pubblici oggi sottoutilizzati o degradati, o attraverso il loro potenziamento in termini sia quantitativi, sia qualitativi, con la creazione di connessioni e percorsi di attraversamento tra i diversi tessuti, con funzione di collegamento e miglioramento della fruizione degli spazi stessi.
2. del raggiungimento di **tutte le azioni progettuali minime** qui di seguito riportate:
  - 2a. **Miglioramento dell'edificio**, anche attraverso l'installazione di impianti geotermici o di altre fonti di energia rinnovabile, che consente di raggiungere una riduzione superiore al 20% dell'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria globale e totale (EPgl, tot) come previsto dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali.
  - 2b. **Riduzione superiore al 20% del valore di trasmittanza termica** delle strutture oggetto di intervento rispetto ai valori massimi previsti dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali (es. allegato B del decreto 18546/2019 e ss.mm.ii.).
  - 2c. **Dispositivi per la ricarica elettrica di auto**: n. colonnine  $\geq$  20% n° parcheggi pertinenziali (realizzati o di legge per i nuovi edifici) o, per edifici non residenziali, 1 colonnina ogni 500 mq di SL.
  - 2d. **Attenuazione delle isole di calore**, attraverso interventi volti ad aumentare la riflettanza solare delle superfici utilizzando pavimentazione di colore chiaro, rivestimenti e materiali, in combinazione con ombreggiatura e adottando soluzioni progettuali come tetti verdi o altri elementi di paesaggio che massimizzano il raffreddamento.
  - 2e. **Utilizzo inerti derivanti da recupero** e di sottoprodotti (Parte IV del D.lgs. 152/06): rapporto % tra il volume di inerti provenienti da processi di recupero, riciclaggio e di sottoprodotti e il volume totale degli inerti necessari alla realizzazione dell'intervento, pari almeno al 15%.

3. del raggiungimento delle **azioni progettuali aggiuntive** qui di seguito riportate:
  - 3a. **Sistemi di raccolta delle acque pluviali** da destinare a irrigazione del verde con impianti automatici a goccia e a usi non potabili di servizio igienico tramite rete duale di adduzione e distribuzione delle acque all'interno e all'esterno dell'organismo edilizio (norma UNI/TS 11445 o equivalente).
  - 3b. **Incremento di almeno il 25% delle aree private libere destinate a verde**, con estensione minima complessiva pari al 25% della superficie fondiaria e con congruo equipaggiamento arboreo (almeno 30% delle aree verdi private complessive) oppure, in ambiti produttivi, realizzazione di quinte arboree perimetrali lungo tutti i lati della superficie fondiaria affacciati su spazi pubblici. Per entrambi è d'obbligo l'utilizzo di specie autoctone della Regione Lombardia, ovvero naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale, seguendo le indicazioni di cui alla D.G.R. 16 dicembre 2019 n.2658 e ss.mm.ii.
  - 3c. **Realizzazione di pareti verdi e/o tetti verdi** in riferimento alla norma UNI 11235:2015 o equivalente.
  - 3d. **Flotta condominiale elettrica condivisa**: min. 1 auto elettrica ogni 10 unità abitative o, per edifici non residenziali, ogni 500 mq di SL.
  - 3e. **Realizzazione di strutture di interscambio modale** pubblico/pubblico e/o pubblico/privato, con superficie minima di 250 mq (in aggiunta alle aree per servizi pubblici dovute).
  - 3f. **Riqualificazione della rete infrastrutturale di mobilità** e/o realizzazione di rete ciclabile con estensione di tratto minimo pari a 50 metri (in aggiunta a quanto già dovuto da specifiche disposizioni di attuazione d'ambito).
  - 3g. **Demolizione selettiva** (riferimento a norma UNI/PdR 75:2020 "Decostruzione selettiva - Metodologia per la decostruzione selettiva e il recupero dei rifiuti in un'ottica di economia circolare" e ss.mm.ii): almeno il 70% in peso dei rifiuti non pericolosi generati durante la demolizione e rimozione di edifici, parti di edifici, manufatti di qualsiasi genere presenti in cantiere, ad esclusione degli scavi, deve essere avviato a impianti che fanno recupero di materia.
  - 3h. **Utilizzo materiali, diversi dagli inerti, derivanti da recupero** (in riferimento al paragrafo 2.4.2 dell'allegato al Piano d'azione nazionale sul Green Public Procurement -PANGPP- al DM 11.10.2017 - CAM): utilizzo materiali da costruzione derivati da riciclo, recupero o riuso di rifiuti per almeno il 20% in peso sul totale dell'edificio, escluse le strutture portanti, i rinterri e i rilevati.
  
3. Per quanto riguarda gli interventi per la Città pubblica, da attuare prioritariamente all'interno del quartiere/ambito locale, si rimanda a quanto disciplinato dalle NdA del PS.
  
4. Al fine di incentivare il processo di rigenerazione urbana consentita dal presente articolo, viene riconosciuta una riduzione del 40 % del contributo di costruzione per interventi di ristrutturazione urbanistica dal livello 2 o superiore per i tessuti R – Tessuto residenziale – P1a – Tessuto per attività produttive – P1b – Tessuto per attività produttive da valorizzare – e del 70% del tessuto RI – Tessuto residenziale morfologicamente identitario.

5. Gli incentivi di carattere volumetrico all'interno del TUC – Tessuto Urbano Consolidato di cui al presente articolo non sono cumulabili con eventuali incentivi volumetrici definiti da disposizioni normative regionali, anche in deroga al PGT.
6. Limitatamente ai tessuti R - Tessuti residenziali, gli interventi di cui al presente articolo potranno essere attuati anche su lotti non contigui, localizzati all'interno dello stesso ambito locale, attraverso l'applicazione del trasferimento dei diritti edificatori di cui al precedente art. 10.4, in alternativa al trasferimento di diritti edificatori dalle Aree di compensazione.

### **Art. 17 - Registro dei diritti edificatori**

1. Come previsto dal comma 4 dell'art. 11 dalla L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., il comune di Legnano si è dotato del "Registro dei diritti edificatori" con DCC n. 94 del 06.10.2015, al cui Regolamento si rimanda.
2. Il presente PGT conferma pertanto quanto previsto dal precedente strumento urbanistico in merito al riconoscimento di diritti edificatori e il loro trasferimento dalle aree a pertinenza indiretta alle aree a pertinenza diretta, con la tecnica della compensazione, nonché il trasferimento di diritti edificatori legati alle diverse forme di incentivazione previste dallo stesso PGT per altri casi specifici.

### **Art. 18 - Manufatti accessori fuori terra**

1. Nel TUC - Tessuto Urbano Consolidato, negli interventi non soggetti a pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, non possono essere realizzati manufatti accessori fuori terra, salvo quanto previsto dai commi successivi.
2. È sempre ammessa, quale attività di edilizia libera di cui all'art. 6, comma 1, lett. e-quinques del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.:
  - la realizzazione di gazebo (comunque con copertura non rigida e agilmente rimovibile) nella misura massima di 16 mq, altezza massima 2,50 m completamente aperti, con struttura in legno o metallo; la superficie di tali manufatti non è nemmeno computata nella SCOP;
  - la realizzazione per deposito attrezzi nei giardini (privati/di uso esclusivo) nella misura massima di mq 6; la superficie di tali manufatti non è nemmeno computata nella SCOP.
3. Le autorimesse, una per ogni unità immobiliare, possono avere una superficie SA massima di 50 mq e non possono avere altezza del fronte che ecceda metri 2,50 in caso di copertura piana. Tale limite vale anche per l'altezza del colmo in caso di copertura inclinata.
4. Le cantine, i depositi ed i ripostigli rientranti nella definizione di superficie accessoria, una per ogni unità immobiliare, possono avere una superficie SA massima di 5 mq ciascuno e non possono avere altezza del fronte che ecceda metri 2,50 in caso di copertura piana. Tale limite vale anche per l'altezza del colmo in caso di copertura inclinata.
5. In ogni caso, la realizzazione di quanto previsto al comma 4 non potrà complessivamente superare il 15% della SL dell'edificio principale a cui afferiscono.



6. Rientrano nella fattispecie dei manufatti accessori i dehors aventi dimensioni modeste e comunque rapportati al carattere di accessorietà, legati da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale destinata all'attività commerciale e/o produttiva. Si specifica che tali fattispecie non rientrano nelle attività di edilizia libera di cui all'art. 6, comma 1, lett. e-quinques del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. e sono soggetti alle verifiche edilizio-urbanistiche di cui alla normativa vigente prevista per i diversi tessuti su cui si insedieranno, fatta salva la possibilità da parte del Comune di autorizzazione all'installazione su aree pubbliche.

#### **Art. 19 - Impianti solari termici/fotovoltaici e manufatti vari**

1. La realizzazione di tutte le tipologie di impianti solari termici e fotovoltaici, a terra o su apposite strutture di sostegno ad essi dedicate, è generalmente vietata su suolo agricolo; è limitatamente ammessa, nel rispetto dei criteri del PREAC – Programma Regionale Energia Ambiente e Clima, solamente all'interno delle aree classificate come A1 – Aree agricole e a condizione che la loro installazione sia subordinata a convenzionamento con il Comune o all'adesione a una CER – Comunità Energetica Rinnovabile locale, il tutto come puntualmente individuato e precisato nelle schede AT e nelle schede PA allegate al presente PGT.
2. Non vengono introdotte norme di dettaglio in quanto si rimanda alla specifica disciplina in materia, ribadendo che per quanto riguarda il titolo abilitativo necessario per l'installazione di pannelli solari termici o fotovoltaici è quello stabilito dalla legge.
3. Con riferimento all'art. 12 del d.lgs. 387/2003 "Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità" e ss.mm.ii., l'ottenimento dei titoli abilitativi per la realizzazione e l'esercizio degli impianti di produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili, per gli interventi di modifica, potenziamento, rifacimento totale o parziale e riattivazione dei suddetti impianti, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e al mantenimento dei medesimi impianti, è disciplinato dalla Dgr n. XI/4803 del 31/05/2021 - punto 4.5.7, dal PREAC – Programma Regionale Energia Ambiente e Clima – allegato 13, e dalle successive ed eventuali modifiche ed integrazioni agli stessi, a cui pertanto si rimanda. Essendo previste, a tal fine, condizioni di non idoneità per molteplici tipologie di impianti fotovoltaici al suolo o su strutture di sostegno ad essi dedicate, si specifica che particolare attenzione dovrà essere posta agli impianti agri-fotovoltaici, la cui realizzazione dovrà dimostrarsi compatibile con le attività agricole praticate sullo stesso terreno.

## TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

### Capo I - DISCIPLINA DEL TUC – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

#### Art. 20 - Classificazione del TUC – Tessuto Urbano Consolidato

1. Il Piano delle Regole individua, all'interno del TUC - Tessuto Urbano Consolidato, le seguenti zone e i relativi ambiti aventi caratteristiche omogenee per morfologia, densità edilizie, destinazioni d'uso:

Città storica:

- NAF - Nuclei di Antica Formazione
- AVS - Ambiti di Valore Storico
- EVS - Edifici esterni ai NAF e agli AVS meritevoli di tutela

Città dell'abitare:

- R - Tessuto residenziale
- RU - Tessuto residenziale morfologicamente unitario
- RI - Tessuto residenziale morfologicamente identitario
- RV - Tessuto residenziale di valore ambientale

Città delle attività economiche:

- P1a - Tessuto per attività produttive
- P1b - Tessuto per attività produttive da valorizzare
- P2 - Tessuto per attività ricettive
- P3 - Tessuto per attività terziaria e direzionali
- P4 - Tessuto per attività commerciali
- TV - Tessuto con caratteri di vulnerabilità
- DE - Depositi a cielo aperto

Città della mobilità:

- IF - Impianti ferroviari
- ID - Impianti per la distribuzione
- ST - Sistema stradale

Sistema ambientale e agricolo:

- A1 - Aree agricole
- A2 - Aree agricole di valore ecologico e ambientale
- A3 - Aree boschive di valore ecologico e ambientale

2. Fanno altresì parte del TUC - Tessuto Urbano Consolidato i seguenti ambiti:

- PA - Piani Attuativi (per la cui disciplina si rinvia alle Schede PA delle Norme di attuazione del PR);
- AR - Ambiti della Rigenerazione Urbana - LR 18/2019 - approvati con Delibera di Consiglio Comunale n. 181 del 30/06/2021;
- Attrezzature pubbliche di interesse comune e parchi urbani e verde pubblico del Piano dei Servizi (per la cui disciplina si rinvia alle Norme di attuazione del PS).

3. Per ognuno dei suddetti ambiti le successive norme definiscono obiettivi, destinazioni d'uso, indici e parametri regolatori dell'edificabilità.
4. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica, nelle attività di riprogettazione degli edifici e del loro contesto, dovranno essere adottati i criteri di cui alle NBS – Nature Based Solutions del PTM – Piano Territoriale Metropolitano, criteri poi compiutamente definiti in sede attuativa.
5. Negli ambiti individuati quali AT nel DP e PA nel PR, ove i relativi Piani Attuativi non siano ancora stati approvati, trovano applicazione le presenti norme di disciplina fino all'avvenuta approvazione del Piano Attuativo stesso, in conformità a quanto stabilito dall'art. 6, comma 1 dei Criteri Attuativi del DP e dall'art. 43, comma 1, delle NdA del PdR.
6. All'interno degli ambiti individuati sugli elaborati del presente PGT come AT del DP, sui corrispondenti tessuti di cui al presente Capo, sono ammessi solamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, fino all'approvazione del Piano Attuativo, in quanto prioritaria è l'attuazione del Piano stesso affinché vengano risolte le criticità urbanistiche ed ambientali individuate. Alla scadenza del DP, sui tessuti corrispondenti sottesi al perimetro dell'AT, sono ammessi solamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. All'interno di tali ambiti non si applicano i criteri incentivanti di cui al precedente art. 16 delle presenti NdA.

#### **Art. 21 - NAF - Nuclei di Antica Formazione**

1. Sono così definite le porzioni del territorio edificato costituite dagli agglomerati urbani di antica formazione nei quali permangono caratteri storici, artistici o di pregio ambientale/paesaggistico. I giardini e parchi storici, i giardini privati, le aree verdi pertinenziali e le relative essenze arboree a dimora si intendono parimenti tutelate, e dovranno essere salvaguardate e preservate da ogni modificazione, anche in caso di realizzazione di autorimesse e parcheggi pertinenziali nel sottosuolo a servizio dell'edificio. In questo ultimo caso dovrà essere dimostrata particolare cura nella progettazione del manufatto da realizzare nel sottosuolo, dimostrando la possibilità di ripiantumarne la copertura a verde, garantendo un permanente attecchimento delle essenze arboree messe nuovamente a dimora. Sono da salvaguardare le recinzioni esistenti, in particolare quelle costituite da manufatti di valore storico – architettonico, che dovranno essere preservate evitando l'apertura di nuovi accessi carrai, se già presente.
2. Indici e parametri urbanistici ed edilizi:
  - $IF = IFe$ ;
  - $IC \leq ICe$ ;
  - $IPF \geq 30\%$
  - $H \leq$  all'altezza massima degli edifici esistenti limitrofi e, nel caso di nuova edificazione, l'altezza massima non deve essere superiore a quella degli edifici contermini;
  - Filo edilizio o allineamento obbligatorio se adiacente a preesistenze storiche o di cortina edilizia lungo strada.
3. Destinazioni d'uso NON AMMESSE:

- Ricettive e alberghiere - H3 - Attività ricettive all'aria aperta;
- Produttive e artigianali - P1 - Industriale e artigianale;
- Produttive e artigianali - P2 - Logistica primaria;
- Produttive e artigianali - P3 - Logistica secondaria;
- Produttive e artigianali - P4 - Depositi a cielo aperto;
- Commerciali e assimilati - Tipologia M2: Medie Strutture di Livello 2;
- Commerciali e assimilati - Tipologia M3: Medie Strutture di Livello 3;
- Commerciali e assimilati - Tipologia G1: Grandi Strutture;
- Agricole - A1 - Abitazione agricola;
- Agricole - A2 - Attrezzature e infrastrutture produttive agricole;
- Agricole - A3 - Agriturismo.

### **Art. 22 - AVS – Ambiti di Valore Storico**

1. Sono così individuati gli ambiti interessati dalla presenza di edifici aventi caratteri storici, artistici o di pregio ambientale e paesaggistico, ulteriormente valorizzati dalla presenza di un ambito di pertinenza, più o meno esteso, perlopiù adibito a cortile o giardino privato, che li rende meritevoli di tutela e salvaguardia. I giardini e parchi storici, i giardini privati, le aree verdi pertinenziali e le relative essenze arboree a dimora si intendono parimenti tutelate, e dovranno essere salvaguardate e preservate da ogni modificazione, anche in caso di realizzazione di autorimesse e parcheggi pertinenziali nel sottosuolo a servizio dell'edificio. In questo ultimo caso dovrà essere dimostrata particolare cura nella progettazione del manufatto da realizzare nel sottosuolo, dimostrando la possibilità di ripiantumarne la copertura a verde, garantendo un permanente attecchimento delle essenze arboree messe nuovamente a dimora. Sono da salvaguardare le recinzioni esistenti, in particolare quelle costituite da manufatti di valore storico - architettonico, che dovranno essere preservate evitando l'apertura di nuovi accessi carrai, se già presente.
2. Gli elaborati grafici, e precisamente le schede relative alle modalità di intervento allegate alle presenti Norme di attuazione, individuano gli AVS - Ambiti di Valore Storico, per i quali gli interventi ammessi sono riepilogati nelle schede stesse.
3. Indici e parametri urbanistici ed edilizi:
  - $IF = IFe$ ;
  - $IC \leq ICe$ ;
  - $IPF \geq 30\%$
  - H = esistente o all'altezza massima degli edifici esistenti limitrofi e, nel caso di nuova edificazione, l'altezza massima non deve essere superiore a quella degli edifici contermini;
  - Filo edilizio o allineamento obbligatorio se adiacente a preesistenze storiche o di cortina edilizia lungo strada.
4. Destinazioni d'uso NON AMMESSE:
  - Ricettive e alberghiere - H3 - Attività ricettive all'aria aperta;
  - Produttive e artigianali - P1 - Industriale e artigianale;
  - Produttive e artigianali - P2 - Logistica primaria;
  - Produttive e artigianali - P3 - Logistica secondaria;

- Produttive e artigianali - P4 - Depositi a cielo aperto;
- Commerciali e assimilati - Tipologia M2: Medie Strutture di Livello 2;
- Commerciali e assimilati - Tipologia M3: Medie Strutture di Livello 3;
- Commerciali e assimilati - Tipologia G1: Grandi Strutture;
- Agricole - A1 - Abitazione agricola;
- Agricole - A2 - Attrezzature e infrastrutture produttive agricole;
- Agricole - A3 - Agriturismo.

**Art. 23 - EVS - Edifici esterni ai NAF e agli AVS meritevoli di tutela**

1. Sono così individuati gli edifici di rilevanza storica ed architettonica collocati all'esterno dei NAF - Nuclei di Antica Formazione, e che per morfologia, tipologia e conformazione edilizio/urbanistica non rientrano negli AVS – Ambiti di Valore Storico.
2. Gli elaborati grafici, e precisamente le schede relative alle modalità di intervento allegate alle presenti Norme di attuazione, individuano puntualmente tali edifici, per i quali gli interventi ammessi sono riepilogati nelle schede stesse.
3. Le destinazioni d'uso e i parametri urbanistici – edilizi sono quelli definiti dai rispettivi tessuti indicati nell'elaborato PR1\_Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato, per le modalità di intervento si rimanda a quanto disciplinato al successivo art. 24 fermo restando la loro compatibilità con gli interventi definiti per gli edifici B - Edifici tradizionali e per gli edifici C – Edifici di ridotto valore architettonico o di recente costruzione.

**Art. 24 - Modalità di intervento per gli edifici nei NAF, negli AVS e per gli EVS**

**24.1 - Classificazione delle preesistenze**

1. All'interno dei NAF, negli AVS e per gli EVS le preesistenze sono classificate, con riferimento alle situazioni insediative, alle tipologie e alle caratteristiche architettoniche e urbanistiche, come segue:
  - A - Monumenti e edifici di valore storico-architettonico
  - B - Edifici tradizionali
  - C - Edifici di ridotto valore architettonico o di recente costruzione
2. Le schede allegate alle presenti Norme di attuazione indicano rispettivamente, per ogni singolo edificio esistente, la classificazione definita dal presente articolo per tutti gli edifici qui richiamati.
3. Costituiscono elementi fondamentali e integranti dell'ambiente urbano dei NAF i parchi, i giardini, le aree verdi di interesse pubblico, i cortili e giardini privati, anche di interesse storico, spazi di rilievo di uso pubblico, quali marciapiedi, piazze, spazi pubblici pavimentati e i parcheggi.
4. Gli interventi nei parchi, giardini e aree verdi dovranno tendere alla conservazione delle caratteristiche paesistiche e in particolare delle essenze arboree presenti.

## PIANO DELLE REGOLE

5. Gli interventi nei parchi e giardini di interesse storico e nelle aree verdi devono rispettare quanto disciplinato nel Regolamento del Verde allegato al Regolamento Edilizio comunale, al quale si rimanda.
6. Le aree cortilizie devono essere conservate nei loro caratteri generali, ovvero riqualificate adeguatamente. Gli interventi dovranno essere finalizzati alla valorizzazione degli spazi verdi e naturali esistenti e al miglioramento della permeabilità del suolo.
7. Gli interventi negli spazi di rilievo di uso pubblico dovranno mantenere integri gli elementi e i manufatti che rappresentano l'identità e la memoria dei luoghi.
8. Nei commi successivi, per ciascuna classe, vengono fornite indicazioni relative agli interventi e alle trasformazioni ammesse.

### **24.2 - A - Monumenti e edifici di valore storico-architettonico**

1. Sono compresi gli edifici con caratteri monumentali, vincolati ex D.lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., e altri edifici di valore storico - architettonico.
2. Per questa tipologia di immobili sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii..
3. Per gli interventi sugli edifici vincolati ex D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii., compresi gli edifici di proprietà di Enti Pubblici costruiti da almeno 70 anni, è necessario acquisire il preventivo nulla osta da parte della SABAP - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.
4. Gli interventi devono essere effettuati senza alcuna modifica del perimetro, delle altezze e dei profili, computato senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico, artistico ed ambientale, che devono essere demolite, conservando e ripristinando le costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio (collegamenti verticali e orizzontali quali androni, scale, porticati e loggiati; muri portanti interni ed esterni, volte, solai, coperture e spazi scoperti come cortili e giardini).
5. Gli interventi devono conservarne attentamente la tipologia di impianto, anche strutturale, comprese le quote d'imposta dei solai e del tetto, la composizione delle facciate, le tecniche costruttive ed i materiali di finitura, gli apparati decorativi, sia interni che esterni.
6. Gli interventi dovranno inoltre rispettare le seguenti prescrizioni particolari:
  - la demolizione di intonaci è ammessa quando la loro condizione lo richieda e sempre che non siano affrescati o non vi sia la presenza di graffiti;
  - l'impianto compositivo della facciata può essere oggetto di modeste modifiche, senza tuttavia alterazioni degli allineamenti e dei rapporti vuoto-pieno, salvaguardando e riportando alla luce gli elementi di particolare valore;
  - per i fabbricati che hanno subito alterazioni deve essere perseguita la ricomposizione, anche mediante l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive di tipo tradizionale;

- la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati (fontane, muri, esedre, lapidi, scenari, edicole, ecc.), la conservazione e il ripristino parziale degli ambienti interni di particolare pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative (volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi e pavimenti);
  - l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti;
  - gli interventi devono essere estesi a tutta l'area di pertinenza dell'edificio con un progetto unitario, indipendentemente dalla presenza di più proprietari, con particolare attenzione alle pavimentazioni di portici, se esistenti, cortili, accessi, ecc. e alle eventuali sistemazioni a verde;
7. Per i corpi di fabbrica accessori (rimesse, depositi, ecc.) è ammessa una ristrutturazione parziale, meno dipendente dalle configurazioni storiche, senza aumentare i volumi e le superfici, ma permettendone il recupero all'uso.
8. Sulle facciate prospettanti gli spazi pubblici gli interventi dovranno tendere alla sostituzione degli elementi e dei materiali ammalorati, senza modifiche sostanziali, e nel rispetto degli elementi architettonici qualificanti quali androni, portali, grigliati in mattoni, cornici e decorazioni.
9. Per questa tipologia di immobili è consentito il recupero dei sottotetti per fini abitativi solamente a condizione che non venga modificata l'altezza della linea di gronda e del colmo della copertura, e non ci sia modifica alla sagoma dell'edificio stesso; il recupero potrà pertanto avvenire su spazi già esistenti alla data di adozione del presente PGT.

### **24.3 - B - Edifici tradizionali**

1. Sono qui compresi gli edifici qualificati di interesse storico ed ambientale, sottoposti negli anni, in misura totale oppure parziale, a successivi interventi che ne hanno modificato e/o alterato parzialmente le caratteristiche originarie, pur conservandone l'impianto tradizionale ed i valori paesaggistici.
2. Per questa tipologia di immobili sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii., ad esclusione della demolizione integrale.
3. Gli interventi devono essere finalizzati a rendere gli edifici adeguati, sia igienicamente che tecnologicamente, a un uso residenziale o compatibile con la residenza, ma debbono mantenere sia la loro posizione planimetrica, sia le strutture murarie che abbiano particolare rilevanza sotto il profilo storico-architettonico, in quanto importanti anche nella definizione dell'ambiente urbano.
4. Il mantenimento della posizione planimetrica è vincolante per i fronti lungo gli spazi pubblici, mentre saranno possibili gli interventi strettamente necessari al risanamento sotto il profilo igienico, nelle parti non direttamente prospicienti gli spazi pubblici.

5. Il recupero dei sottotetti per fini abitativi è consentito con intervento edilizio diretto nei limiti di legge e delle presenti norme, nel rispetto degli elementi costruttivi e stilistici d'interesse storico, architettonico ed ambientale, senza modifica dell'altezza della linea di gronda e del colmo della copertura, salva l'acquisizione di pareri e/o autorizzazioni da parte degli organi competenti in materia di tutela paesaggistica qualora dovuti, in particolare circa l'ammissibilità di realizzazione di lucernari, abbaini e terrazzi.
6. Nel caso di edifici o parti di essi, particolarmente importanti dal punto di vista architettonico o per la presenza di elementi caratterizzanti quali tessiture e strutture murarie, colonne, portali, modanature di finestre e di gronda, elementi decorativi di facciata, zoccolature o altri elementi caratterizzanti, essi dovranno essere mantenuti e, se necessario, restaurati in modo rispettoso, sia formale che materico. Nel caso di elementi estranei utilizzati nel corso di precedenti interventi sulle facciate, essi possono essere eliminati sostituendoli con elementi consoni all'edificio.
7. La richiesta di intervento dovrà essere accompagnata da adeguata sintesi fotografica e da una relazione a firma del progettista che, in termini non sommari o stereotipi, illustri le scelte di carattere progettuale, i materiali impiegati e la loro compatibilità con i materiali storici presenti nei NAF, con l'obiettivo di rendere a tali edifici l'importanza ambientale ed architettonica che la loro storia impone.
8. Qualora le opere di conservazione delle strutture non fossero possibili, a causa di grave degrado delle stesse, tale da compromettere in modo permanente la sicurezza statica dell'immobile, sarà possibile produrre adeguata perizia tecnica giurata e di prova dei materiali, sottoscritta da un professionista abilitato, che attesti la sostanziale impossibilità di mantenimento e restauro di tali strutture. Può essere prescritto di operare la sostituzione facendo riferimento alle tecniche e ai materiali originari recuperati dalla demolizione. A seguito della richiesta documentata, il Dirigente del Settore Tecnico potrà decidere se permettere o meno l'intervento.

### **24.4 - C - Edifici di ridotto valore architettonico o di recente costruzione**

1. Sono compresi gli edifici di ridotto valore e interesse storico-architettonico, anche con caratteri tipomorfologici in contrasto con il tessuto edilizio storico all'interno del quale sono inseriti; in questa categoria rientrano inoltre gli edifici costruiti o profondamente trasformati in epoca recente, sostituendo a volte il tessuto originario, che si presentano per caratteristiche costruttive, materiali, e in alcuni casi anche per le altezze, disomogenei rispetto ai caratteri tipomorfologici del tessuto edilizio storico all'interno del quale sono inseriti.
2. Per questa tipologia di immobili sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii.
3. Qualora l'intervento previsto sia costituito da demolizione e successiva ricostruzione è prescritto il mantenimento della posizione planimetrica lungo i fronti degli spazi pubblici, mentre saranno possibili adeguamenti ai corpi edilizi e ai fronti non prospettanti sugli stessi; nel caso sia prevista modifica planimetrica dei fronti lungo gli spazi pubblici l'intervento è assoggettato a Piano di recupero, anche nel caso di singolo edificio.



4. La richiesta di intervento dovrà essere accompagnata da adeguata documentazione storica, tecnica e fotografica che attesti l'inesistenza di interesse architettonico, anche attraverso la ricostruzione della storia dell'edificio.
5. Non è ammesso il recupero di tettoie, anche se appoggiate all'edificio principale ma a queste estranee dal punto di vista architettonico-funzionale, che dovranno essere trattate come superfetazioni e pertanto se ne prescrive la demolizione.
6. È ammesso il recupero dei fabbricati accessori ai fini abitativi qualora sia inequivocabilmente dimostrata, da parte del richiedente, la possibilità di usufruire di almeno un posto auto a uso esclusivo per ogni unità residenziale, nell'ambito interessato dall'intervento.
7. Il recupero dei sottotetti per fini abitativi è consentito con intervento edilizio diretto nei limiti di legge e delle presenti norme, nel rispetto degli elementi costruttivi e stilistici d'interesse storico, architettonico ed ambientale, salva l'acquisizione di pareri e/o autorizzazioni da parte degli organi competenti in materia di tutela paesaggistica qualora dovuti. All'esterno dei NAF, al fine del raggiungimento dell'altezza media ponderale interna, è consentito l'innalzamento della linea di gronda fino a un massimo di m. 1,00 e del colmo della copertura fino al raggiungimento dell'allineamento con quello degli edifici confinanti, salva l'acquisizione di pareri e/o autorizzazioni da parte degli organi competenti in materia di tutela paesaggistica qualora dovuti e comunque nel rispetto dei caratteri costruttivi locali riferiti alla copertura degli edifici (pendenze della falda e materiali costruttivi).
8. È consentito, in alternativa al piano terra degli edifici, l'utilizzo del sottosuolo per la formazione di autorimesse private, comunque nel rispetto delle caratteristiche arboree e vegetazionali esistenti. In questi casi, il progetto dovrà portare particolare attenzione alla sistemazione verde del soprassuolo, da armonizzare con le caratteristiche arboree e vegetazionali esistenti.
9. Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato secondo le modalità definite all'Art. 10 delle presenti Norme di attuazione, che verificherà gli aspetti planivolumetrici e le modalità di intervento più opportune, verso soluzioni finalizzate a riqualificare e armonizzare l'edificio al particolare contesto storico-architettonico in cui è inserito.

#### **Art. 25 - R – Tessuto residenziale**

1. Sono così denominate le parti del territorio comunale totalmente o quasi totalmente edificate, caratterizzate dalla presenza di edifici prevalentemente adibiti alla residenza o ad attività ad essa complementari e/o compatibili, caratterizzati sia da una morfologia risultante dalla realizzazione di un progetto unitario e avente una densità edilizia rilevante rispetto alla superficie fondiaria, generalmente costituito da edifici plurifamiliari compatti (condomini) aventi anche numerosi piani e, conseguentemente, un considerevole numero di unità immobiliari, sia da porzioni di edificato in cui si rileva la giustapposizione di edifici realizzati successivamente, in modo scollegato e disomogeneo, così da generare una morfologia dell'isolato con densità diverse fra le sue parti.

### 2. Interventi, Indici e Parametri urbanistici ed edilizi ammessi.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, nei limiti delle volumetrie e parametri esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico.

Sono ammessi interventi di nuova costruzione e interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici di riferimento:

- IT: 0,30 mq/mq
- Altezza del Fronte: max 17,00
- IC max: 50%
- IPT minimo: 40%

Sono altresì ammessi interventi che prevedono l'utilizzo di meccanismi di incentivazione, per la cui applicazione si rimanda a quanto disciplinato dall'art. 16 delle presenti Norme di Attuazione.

### 3. Destinazioni d'uso NON AMMESSE:

- Ricettive e alberghiere - H3 - Attività ricettive all'aria aperta;
- Produttive e artigianali - P1 - Industriale e artigianale;
- Produttive e artigianali - P2 - Logistica primaria;
- Produttive e artigianali - P3 - Logistica secondaria;
- Produttive e artigianali - P4 - Depositi a cielo aperto;
- Commerciali e assimilati - Tipologia M2: Medie Strutture di Livello 2;
- Commerciali e assimilati - Tipologia M3: Medie Strutture di Livello 3;
- Commerciali e assimilati - Tipologia G1: Grandi Strutture;
- Agricole - A1 - Abitazione agricola;
- Agricole - A2 - Attrezzature e infrastrutture produttive agricole;
- Agricole - A3 - Agriturismo.

4. Per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico è ammessa la realizzazione di autorimesse anche fuori terra ai sensi dell'Art. 18 delle presenti Norme di attuazione, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 9, comma 5 della L 122/1989 e ss.mm.ii., tenendo in debito conto la normativa vigente all'epoca di realizzazione.

5. I lotti sui quali sono ammessi completamenti dell'edificazione esistente, adiacenti ad aree agricole, devono obbligatoriamente provvedere a realizzare idonee fasce verdi piantumate a schermatura dell'insediamento verso i territori agricoli stessi.

### **Art. 26 - RU – Tessuto residenziale morfologicamente unitario**

1. 1. Sono così denominate le parti del territorio comunale caratterizzate da edifici adibiti prevalentemente alla residenza o ad attività ad essa complementari e/o compatibili, derivanti dalla giustapposizione di architetture aventi un impianto unitario e pertanto con caratteristiche estetiche simili, anche se sviluppatesi in tempi diversi, alcune aventi dimensioni più contenute, altre più consistenti. Rientrano in tale tessuto sia edifici che hanno saturato completamente la capacità edificatoria disponibile, sia edifici che potrebbero subire fenomeni di completamento in quanto aventi ancora dei residui edificatori a disposizione non ancora completati o realizzati.

## 2. Interventi, Indici e Parametri urbanistici ed edilizi ammessi.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, nei limiti delle volumetrie e parametri esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico.

Sono ammessi interventi di nuova costruzione e interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici di riferimento:

- IT: esistente
- Altezza del Fronte: esistente
- IC max: = 50%
- IPT minimo: = 40%

## 3. Destinazioni d'uso NON AMMESSE:

- Ricettive e alberghiere - H3 - Attività ricettive all'aria aperta;
- Produttive e artigianali - P1 - Industriale e artigianale;
- Produttive e artigianali - P2 - Logistica primaria;
- Produttive e artigianali - P3 - Logistica secondaria;
- Produttive e artigianali - P4 - Depositi a cielo aperto;
- Terziarie e direzionali - T1 - Direzionale primaria;
- Commerciali e assimilati - Tipologia M1\_ Medie Strutture di Livello 1;
- Commerciali e assimilati - Tipologia M2: Medie Strutture di Livello 2;
- Commerciali e assimilati - Tipologia M3: Medie Strutture di Livello 3;
- Commerciali e assimilati - Tipologia G1: Grandi Strutture;
- Agricole - A1 - Abitazione agricola;
- Agricole - A2 - Attrezzature e infrastrutture produttive agricole;
- Agricole - A3 - Agriturismo.

4. Per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico è ammessa la realizzazione di autorimesse anche fuori terra ai sensi dell'Art. 18 delle presenti Norme di attuazione, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 9, comma 5 della L 122/1989 e ss.mm.ii., tenendo in debito conto la normativa vigente all'epoca di realizzazione.

5. I lotti sui quali sono ammessi completamenti dell'edificazione esistente, adiacenti ad aree agricole, devono obbligatoriamente provvedere a realizzare idonee fasce verdi piantumate a schermatura dell'insediamento verso i territori agricoli stessi.

## **Art. 27 - RI – Tessuto residenziale morfologicamente identitario**

1. Sono così denominate le parti del territorio comunale interessate da edificazioni che mantengono alcuni caratteri storici distintivi e meritevoli di interesse e tutela, in particolare per quanto riguarda la continuità e la regolarità dei fronti su strada, in relazione alle altezze dei fabbricati ed ai rapporti pieni/vuoti percepiti dallo spazio pubblico stesso. Il mantenimento di tali caratteri ha la finalità di salvaguardare la memoria storica di tali trame di città.

### 2. Interventi, Indici e Parametri urbanistici ed edilizi ammessi.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, nei limiti delle volumetrie e parametri esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico.

Sono ammessi interventi di nuova costruzione e interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici di riferimento:

- IT: = 0,30 mq/mq
- Altezza del Fronte: esistente o uguale a quello limitatamente limitrofo se di limitata altezza
- IC max: = 50%
- IPT minimo: = 40%

Sono altresì ammessi interventi che prevedono l'utilizzo di meccanismi di incentivazione, per la cui applicazione si rimanda a quanto disciplinato dall'art. 16 delle presenti Norme di Attuazione.

### 3. Destinazioni d'uso NON AMMESSE:

- Ricettive e alberghiere - H3 - Attività ricettive all'aria aperta;
- Produttive e artigianali - P1 - Industriale e artigianale;
- Produttive e artigianali - P2 - Logistica primaria;
- Produttive e artigianali - P3 - Logistica secondaria;
- Produttive e artigianali - P4 - Depositi a cielo aperto;
- Terziarie e direzionali - T1 - Direzionale primaria;
- Commerciali e assimilati - Tipologia M1\_ Medie Strutture di Livello 1;
- Commerciali e assimilati - Tipologia M2: Medie Strutture di Livello 2;
- Commerciali e assimilati - Tipologia M3: Medie Strutture di Livello 3;
- Commerciali e assimilati - Tipologia G1: Grandi Strutture;
- Agricole - A1 - Abitazione agricola;
- Agricole - A2 - Attrezzature e infrastrutture produttive agricole;
- Agricole - A3 - Agriturismo.

### 4. Criteri compositivi cautelativi del paesaggio urbano.

Al fine di salvaguardare i caratteri storici degli edifici e garantire la continuità e la regolarità dei fronti percepiti dalla strada e dallo spazio pubblico in generale, tutti gli interventi dovranno farsi carico di rispettare il mantenimento di tutti i seguenti aspetti architettonici:

- linea di gronda dell'edificio, percepita dallo spazio pubblico;
- linea marcapiano dell'edificio, percepita dallo spazio pubblico;
- tipologia edilizia;
- zoccolatura dell'edificio, percepita dallo spazio pubblico;
- aperture finestrate e partizioni verticali dell'edificio;
- posizione e forma degli androni di accesso.

5. In caso di applicazione di meccanismi incentivanti di cui all'art. 16 delle presenti Norme di Attuazione, la capacità edificatoria da essi derivante dovrà essere sviluppata sul fronte interno dell'edificio, previa eliminazione delle superfetazioni esistenti.

**Art. 28 - RV – Tessuto residenziale di valore ambientale**

1. Sono così denominate le parti del territorio comunale caratterizzate dalla presenza di edifici singoli, e/o generalmente di ridotta consistenza volumetrica, i cui caratteri di valore ambientale derivano anche dalla presenza di aree di pertinenza e giardini privati meritevoli di salvaguardia.
2. Interventi, Indici e Parametri urbanistici ed edilizi ammessi.  
Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, nei limiti delle volumetrie e parametri esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico.  
Sono ammessi interventi di nuova costruzione e interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici di riferimento:
  - IT: = esistente (+ 50% di SL, con massimo di 120 mq)
  - Altezza del Fronte: esistente + incremento
  - IC max: = esistente
  - IPT minimo: = esistente
3. Destinazioni d'uso NON AMMESSE:
  - Ricettive e alberghiere - H3 - Attività ricettive all'aria aperta;
  - Produttive e artigianali - P1 - Industriale e artigianale;
  - Produttive e artigianali - P2 - Logistica primaria;
  - Produttive e artigianali - P3 - Logistica secondaria;
  - Produttive e artigianali - P4 - Depositi a cielo aperto;
  - Terziarie e direzionali - T1 - Direzionale primaria;
  - Commerciali e assimilati - Tipologia M1\_ Medie Strutture di Livello 1;
  - Commerciali e assimilati - Tipologia M2: Medie Strutture di Livello 2;
  - Commerciali e assimilati - Tipologia M3: Medie Strutture di Livello 3;
  - Commerciali e assimilati - Tipologia G1: Grandi Strutture;
  - Agricole - A1 - Abitazione agricola;
  - Agricole - A2 - Attrezzature e infrastrutture produttive agricole;
  - Agricole - A3 - Agriturismo.
4. Per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico è ammessa la realizzazione di autorimesse anche fuori terra ai sensi dell'Art. 18 delle presenti Norme di attuazione, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 9, comma 5 della L 122/1989 e ss.mm.ii., tenendo in debito conto la normativa vigente all'epoca di realizzazione.
5. Gli interventi ammessi, di cui ai precedenti commi, dovranno assicurare la tutela ambientale e paesaggistica delle aree verdi pertinenziali e delle relative essenze arboree esistenti, che dovranno essere salvaguardate e preservate da ogni modificazione, anche in caso di realizzazione di autorimesse e parcheggi pertinenziali nel sottosuolo a servizio dell'edificio. In questo ultimo caso dovrà essere dimostrata particolare cura nella progettazione del manufatto da realizzare nel sottosuolo, dimostrando la possibilità di ripiantumarne la copertura a verde, garantendo un permanente attecchimento delle essenze arboree messe nuovamente a dimora.

6. I lotti sui quali sono ammessi completamenti dell'edificazione esistente, adiacenti ad aree agricole, devono obbligatoriamente provvedere a realizzare idonee fasce verdi piantumate a schermatura dell'insediamento verso i territori agricoli stessi.

### **Art. 29 - P1a - Tessuto per attività produttive**

1. Sono così denominate le parti di territorio comunale, quasi totalmente edificate, caratterizzate dalla presenza di edifici a destinazione produttivo/artigianale localizzate in comparti ben definiti ed aventi sostanzialmente una coerente organizzazione dell'edificazione.

#### 2. Interventi, Indici e Parametri urbanistici ed edilizi ammessi

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, nei limiti delle superfici e parametri esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico.

Sono ammessi interventi di nuova costruzione e interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici di riferimento:

- IT: 1,00 mq/mq
- Altezza del Fronte: max 20,00 m (sono consentite altezze maggiori per impianti tecnologici non altrimenti risolvibili, purché opportunamente mitigate visivamente e percettivamente dallo spazio pubblico)
- IC max: 70%
- IPT minimo: 20%

Sono altresì ammessi interventi che prevedono l'utilizzo di meccanismi di incentivazione, per la cui applicazione si rimanda a quanto disciplinato dall'art. 16 delle presenti Norme di Attuazione.

#### 3. Destinazioni d'uso NON AMMESSE:

- R - Residenziale (è ammessa la sola residenza del custode o del proprietario, nel limite di n° 1 unità immobiliare per area di pertinenza fondiaria, non eccedente i 100 mq di SL);
- Ricettive e alberghiere - H1 - Ricettiva alberghiera
- Ricettive e alberghiere - H2 - Ricettiva non alberghiera
- Ricettive e alberghiere - H3 - Attività ricettive all'aria aperta;
- Commerciali e assimilati - Tipologia M2: Medie Strutture di Livello 2;
- Commerciali e assimilati - Tipologia M3: Medie Strutture di Livello 3;
- Commerciali e assimilati - Tipologia G1: Grandi Strutture;
- Agricole - A1 - Abitazione agricola;
- Agricole - A2 - Attrezzature e infrastrutture produttive agricole;
- Agricole - A3 - Agriturismo.

4. I lotti sui quali sono ammessi completamenti dell'edificazione esistente, adiacenti ad aree agricole, devono obbligatoriamente provvedere a realizzare idonee fasce verdi piantumate a schermatura dell'insediamento verso i territori agricoli stessi.

5. In tutti gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria dovrà essere garantita una dotazione di alberature pari ad 1 albero/120 m<sup>2</sup> di SP, potenziando i filari sui confini interni, specialmente a confine verso le zone agricole.

**Art. 30 - P1b - Tessuto per attività produttive da valorizzare**

1. Sono così denominate le parti di territorio comunale caratterizzate dalla presenza di edifici a destinazione produttivo/artigianale, oltre alle attività complementari e/o compatibili con la destinazione principale, localizzate in tessuti divenuti oramai poco compatibili con tali destinazioni, e che il presente PGT vuole valorizzare, anche mediante il cambio di destinazione d'uso, incentivando la rilocalizzazione delle funzioni insediate in altri tessuti, prioritariamente nel tessuto P1a - Tessuto per attività produttive.

**2. Interventi, Indici e Parametri urbanistici ed edilizi ammessi**

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, al fine di mantenere in efficienza produttiva le destinazioni insediate.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, nel rispetto degli indici e parametri esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico, con esclusione del cambio di destinazione d'uso.

Sono ammessi interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici di riferimento:

- IT: 0,65 mq/mq
- Altezza del Fronte: max 20,00 m (sono consentite altezze maggiori per impianti tecnologici non altrimenti risolvibili, purché opportunamente mitigate visivamente e percettivamente dallo spazio pubblico)
- IC max: 50%
- IPT minimo: 20%

Per l'utilizzo dei meccanismi di incentivazione e la loro applicazione si rimanda a quanto disciplinato dall'art. 16 delle presenti Norme di Attuazione.

**3. Destinazioni d'uso NON AMMESSE**

- R - Residenziale (è ammessa la sola residenza del custode o del proprietario, nel limite di n° 1 unità immobiliare per area di pertinenza fondiaria, non eccedente i 100 mq di SL);
- Ricettive e alberghiere - H3 - Attività ricettive all'aria aperta;
- Produttive e artigianali - P4 - Depositi a cielo aperto;
- Commerciali e assimilati - Tipologia M2: Medie Strutture di Livello 2;
- Commerciali e assimilati - Tipologia M3: Medie Strutture di Livello 3;
- Commerciali e assimilati - Tipologia G1: Grandi Strutture;
- Agricole - A1 - Abitazione agricola;
- Agricole - A2 - Attrezzature e infrastrutture produttive agricole;
- Agricole - A3 - Agriturismo.

4. I lotti sui quali sono ammessi completamenti dell'edificazione esistente, adiacenti ad aree agricole, devono obbligatoriamente provvedere a realizzare idonee fasce verdi piantumate a schermatura dell'insediamento verso i territori agricoli stessi.

5. In tutti gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria dovrà essere garantita una dotazione di alberature pari ad 1 albero/120 m<sup>2</sup> di SP, potenziando i filari sui confini interni, specialmente a confine verso le zone agricole.

### **Art. 31 - P2 - Tessuto per attività ricettive**

1. Sono così denominate le parti del territorio comunale qualificate per la presenza di attività ricettive i cui edifici si qualificano come elementi a sé stanti e, quindi, distinguibili dal contesto in cui si immergono.

#### **2. Interventi, Indici e Parametri urbanistici ed edilizi ammessi**

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, nei limiti delle superfici e parametri esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico.

Sono ammessi interventi di nuova costruzione e interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici di riferimento:

- IT: 0,65 mq/mq
- Altezza del Fronte: max 20,00 m (sono consentite altezze maggiori per impianti tecnologici non altrimenti risolvibili, purché opportunamente mitigate visivamente e percettivamente dallo spazio pubblico)
- IC max: 50%
- IPT minimo: 20%

Sono altresì ammessi interventi che prevedono l'utilizzo di meccanismi di incentivazione, per la cui applicazione si rimanda a quanto disciplinato dall'art. 16 delle presenti Norme di Attuazione.

#### **3. Destinazioni d'uso NON AMMESSE:**

- Ricettive e alberghiere - H3 - Attività ricettive all'aria aperta;
- Produttive e artigianali - P1 - Industriale e artigianale;
- Produttive e artigianali - P2 - Logistica primaria;
- Produttive e artigianali - P3 - Logistica secondaria;
- Produttive e artigianali - P4 - Depositi a cielo aperto;
- Commerciali e assimilati - Tipologia M2: Medie Strutture di Livello 2;
- Commerciali e assimilati - Tipologia M3: Medie Strutture di Livello 3;
- Commerciali e assimilati - Tipologia G1: Grandi Strutture;
- Agricole - A1 - Abitazione agricola;
- Agricole - A2 - Attrezzature e infrastrutture produttive agricole;
- Agricole - A3 - Agriturismo.

4. I lotti sui quali sono ammessi completamenti dell'edificazione esistente, adiacenti ad aree agricole, devono obbligatoriamente provvedere a realizzare idonee fasce verdi piantumate a schermatura dell'insediamento verso i territori agricoli stessi.

5. I parcheggi pertinenziali, pubblici e/o asserviti ad uso pubblico, di cui all'art. 10 delle NdA del PS, a servizio degli insediamenti realizzati successivamente alla data di adozione del presente PGT, dovranno essere realizzati all'interno della sagoma degli stessi, salvo diverse disposizioni da parte dell'Amministrazione comunale.



**Art. 32 - P3 - Tessuto per attività terziarie direzionali**

1. Sono così denominate le parti del territorio comunale qualificate per la presenza di attività terziarie e direzionali i cui edifici si qualificano come elementi a sé stanti e, quindi, distinguibili dal contesto in cui si immergono.

**2. Interventi, Indici e Parametri urbanistici ed edilizi ammessi**

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, nei limiti delle superfici e parametri esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico.

Sono ammessi interventi di nuova costruzione e interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici di riferimento:

- IT: 0,65 mq/mq
- Altezza del Fronte: max 20,00 m (sono consentite altezze maggiori per impianti tecnologici non altrimenti risolvibili, purché opportunamente mitigate visivamente e percettivamente dallo spazio pubblico)
- IC max: 50%
- IPT minimo: 20%

Sono altresì ammessi interventi che prevedono l'utilizzo di meccanismi di incentivazione, per la cui applicazione si rimanda a quanto disciplinato dall'art. 16 delle presenti Norme di Attuazione.

**3. Destinazioni d'uso NON AMMESSE:**

- R - Residenziale (è ammessa la sola residenza del custode o del proprietario, nel limite di n° 1 unità immobiliare per area di pertinenza fondiaria, non eccedente i 100 mq di SL);
- Ricettive e alberghiere - H3 - Attività ricettive all'aria aperta;
- Produttive e artigianali - P1 - Industriale e artigianale;
- Produttive e artigianali - P2 - Logistica primaria;
- Produttive e artigianali - P3 - Logistica secondaria;
- Produttive e artigianali - P4 - Depositi a cielo aperto;
- Commerciali e assimilati - Tipologia M2: Medie Strutture di Livello 2;
- Commerciali e assimilati - Tipologia M3: Medie Strutture di Livello 3;
- Commerciali e assimilati - Tipologia G1: Grandi Strutture;
- Agricole - A1 - Abitazione agricola;
- Agricole - A2 - Attrezzature e infrastrutture produttive agricole;
- Agricole - A3 - Agriturismo.

4. I lotti sui quali sono ammessi completamenti dell'edificazione esistente, adiacenti ad aree agricole, devono obbligatoriamente provvedere a realizzare idonee fasce verdi piantumate a schermatura dell'insediamento verso i territori agricoli stessi.

5. In tutti gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria dovrà essere garantita una dotazione di alberature pari ad 1 albero/120 m<sup>2</sup> di SP, potenziando i filari sui confini interni, specialmente a confine verso le zone agricole.

6. I parcheggi pertinenziali, pubblici e/o asserviti ad uso pubblico, di cui all'art. 10 delle NdA del PS, a servizio degli insediamenti realizzati successivamente alla data di adozione del presente PGT, dovranno essere realizzati all'interno della sagoma degli stessi, salvo diverse disposizioni da parte dell'Amministrazione comunale.

### **Art. 33 - P4 - Tessuto per attività commerciali**

1. Sono così denominate le parti del territorio comunale che si caratterizzano per la presenza di attività commerciali i cui edifici si qualificano come elementi a sé stanti e, quindi, distinguibili dal contesto in cui si immergono. Di conseguenza vengono riconosciute tutte le medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita e i parchi commerciali aventi una loro area di pertinenza.

#### 2. Interventi, Indici e Parametri urbanistici ed edilizi ammessi

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, nei limiti delle superfici e parametri esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico.

Sono ammessi interventi di nuova costruzione e interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici di riferimento:

- IT: 0,65 mq/mq
- Altezza del Fronte: max 20,00 m (sono consentite altezze maggiori per impianti tecnologici non altrimenti risolvibili, purché opportunamente mitigate visivamente e percettivamente dallo spazio pubblico)
- IC max: 50%
- IPT minimo: 20%

Sono altresì ammessi interventi che prevedono l'utilizzo di meccanismi di incentivazione, per la cui applicazione si rimanda a quanto disciplinato dall'art. 16 delle presenti Norme di Attuazione.

#### 3. Destinazioni d'uso NON AMMESSE:

- R - Residenziale (è ammessa la sola residenza del custode o del proprietario, nel limite di n° 1 unità immobiliare per area di pertinenza fondiaria, non eccedente i 100 mq di SL);
- Produttive e artigianali - P1 - Industriale e artigianale;
- Produttive e artigianali - P2 - Logistica primaria;
- Produttive e artigianali - P3 - Logistica secondaria;
- Produttive e artigianali - P4 - Depositi a cielo aperto;
- Agricole - A1 - Abitazione agricola;
- Agricole - A2 - Attrezzature e infrastrutture produttive agricole;
- Agricole - A3 - Agriturismo.

4. I lotti sui quali sono ammessi completamenti dell'edificazione esistente, adiacenti ad aree agricole, devono obbligatoriamente provvedere a realizzare idonee fasce verdi piantumate a schermatura dell'insediamento verso i territori agricoli stessi.

5. In tutti gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria dovrà essere garantita una dotazione di alberature pari ad 1 albero/120 m<sup>2</sup> di SP, potenziando i filari sui confini interni, specialmente a confine verso le zone agricole.

6. I parcheggi pertinenziali, pubblici e/o asserviti ad uso pubblico, di cui all'art. 10 delle Nda del PS, a servizio degli insediamenti realizzati successivamente alla data di adozione del presente PGT, dovranno essere realizzati all'interno della sagoma degli stessi, salvo diverse disposizioni da parte dell'Amministrazione comunale.

#### **Art. 34 - TV - Tessuto con caratteri di vulnerabilità**

1. Sono così denominate le parti del territorio comunale che presentano dei caratteri di vulnerabilità ambientale, urbanistica ed edilizia, in toto o in parte già oggetto di attività di bonifica, sulle quali deve essere orientata prioritariamente la riqualificazione del tessuto stesso.

#### **2. Interventi, Indici e Parametri urbanistici ed edilizi ammessi**

Sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, al fine di riqualificare eventuali edifici presenti all'interno di tali tessuti, e interventi di rinaturalizzazione e riequilibrio ambientale, al fine di ridurre il degrado, l'impatto ambientale e paesaggistico di tali ambiti rispetto al contesto circostante.

Sono ammessi interventi di nuova costruzione e interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici di riferimento:

- IT: 0,65 mq/mq
- Altezza del Fronte: max 20,00 m (sono consentite altezze maggiori per impianti tecnologici non altrimenti risolvibili, purché opportunamente mitigate visivamente e percettivamente dallo spazio pubblico)
- IC max: 70%
- IPT minimo: 20%

#### **3. Destinazioni d'uso NON AMMESSE:**

- R - Residenziale (è ammessa la sola residenza del custode o del proprietario, nel limite di n° 1 unità immobiliare per area di pertinenza fondiaria, non eccedente i 100 mq di SL);
- Ricettive e alberghiere - H3 - Attività ricettive all'aria aperta;
- Commerciali e assimilati - Tipologia M2: Medie Strutture di Livello 2;
- Commerciali e assimilati - Tipologia M3: Medie Strutture di Livello 3;
- Commerciali e assimilati - Tipologia G1: Grandi Strutture;
- Agricole - A1 - Abitazione agricola;
- Agricole - A2 - Attrezzature e infrastrutture produttive agricole;
- Agricole - A3 - Agriturismo;
- Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale

#### **Art. 35 - DE - Deposito a cielo aperto**

1. Sono così denominate le aree del territorio comunale non edificate ma deperate per l'uso improprio caratterizzato dal deposito di materiali.
2. Tali aree, espressamente individuate negli elaborati grafici della presente Variante al PGT, sono da considerarsi inedificabili. È consentita la pavimentazione per la movimentazione ed il deposito a servizio dell'attività produttiva, garantendo un minimo di superficie permeabile pari al 30%.

3. In ogni caso di intervento all'interno di tali ambiti, dovrà essere realizzata una densa cortina arborea ed arbustiva lungo la recinzione di confine, con l'introduzione di essenze contenute negli elenchi così come individuato nelle presenti Norme di attuazione.

#### **Art. 36 - IF - Impianti ferroviari**

1. Appartengono a questo ambito le aree occupate da impianti ferroviari e fabbricati accessori tecnici strumentali all'esercizio del trasporto pubblico, come individuati negli elaborati grafici del PR. All'interno di tali aree devono essere adottate tutte quelle misure di mitigazione e contenimento degli impatti generati dalle infrastrutture stesse sulle funzioni circostanti.
2. Si rimanda al PS per l'esatta individuazione e catalogazione della stazione ferroviaria e relativi fabbricati di pertinenza in quanto ricadenti fra le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.
3. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione nei limiti delle volumetrie esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico, previa richiesta di apposita autorizzazione agli Enti competenti.
4. Gli interventi di nuova costruzione, al solo fine di realizzare impianti e accessori strettamente pertinenti all'infrastruttura ferroviaria, nonché la realizzazione di recinzioni e parcheggi e spazi destinati a verde piantumato e mantenuto, sono ammessi secondo le modalità previste dall'Art. 10.3 delle presenti Norme di Attuazione.
5. Sono ammesse all'interno dell'ambito attività aventi funzioni complementari a quelle del trasporto ferroviario, legate ad esempio al favorire l'interscambio modale degli spostamenti (es. ciclista), oltre ad attività para-commerciali di cui all'art. 9 delle presenti norme in una logica complessiva di riqualificazione ed ampliamento dei servizi stessi collaterali alla stazione ferroviaria; dette attività para-commerciali andranno disciplinate secondo le modalità previste dall'Art. 10.3 delle presenti Norme di Attuazione.

#### **Art. 37 - ID - Impianti per la distribuzione**

##### **37.1 - Disciplina per gli impianti di distribuzione del carburante e per le infrastrutture di ricarica di veicoli elettrici**

1. Sono qui disciplinati gli "impianti stradali", intesi quali complesso commerciale unitario costituito da una o più colonnine per l'erogazione, mediante vendita al pubblico, dei carburanti per autotrazione, con i relativi serbatoi nonché dei servizi e delle attività economiche accessorie ed integrative, di cui al comma 1, lettere c) e j) dell'art. 82 della Legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6 e ss.mm.ii, con i loro manufatti (depositi, pensiline, costruzioni di servizio per la manutenzione degli autoveicoli, la vendita di accessori per auto, officina leggera, servizi igienici, ecc.).

È ammesso l'insediamento delle destinazioni d'uso V - Esercizi di Vicinato e SM - Esercizi per la Somministrazione di Alimenti e Bevande, si intendono pertanto NON AMMESSE tutte le rimanenti destinazioni d'uso.

Gli impianti esistenti sono evidenziati con il tessuto "*ID - Impianti per la distribuzione*" negli elaborati del presente strumento urbanistico.

2. Non sono invece disciplinati gli "impianti di distribuzione ad uso privato" di cui all'art. 91 della Legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6 e ss.mm.ii., caratterizzati dal divieto di cessione a terzi dei carburanti, a titolo oneroso o gratuito (con esclusione delle attrezzature fisse o mobili destinate ai carburanti agevolati per uso agricolo).
3. Nuovi impianti di distribuzione del carburante per autotrazione sono ammessi esclusivamente nelle fasce di rispetto stradale, con il procedimento previsto dalla LR 6/2010 e ss.mm.ii.
4. Gli edifici funzionali agli "impianti stradali" di cui al comma 1 sono ammessi, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
  - $IT = 0,3 \text{ mq/mq}$
  - Altezza del Fronte = m 5,00 max, ad eccezione delle pensiline che potranno raggiungere i m 7,00;
  - Un quinto della superficie dell'area deve essere permeabile ed alberata con alberi ad alto fusto
  - Tutto il perimetro, escluso il fronte strada, deve essere piantumato con alberatura ad alto fusto sempreverde.
5. Per gli impianti esistenti, in caso di dismissione dovranno essere attuate tutte le misure per la messa in sicurezza e bonifica dell'area, in particolare nel rispetto dei criteri di cui al Decreto del Ministero dell'Ambiente 12 febbraio 2015, n. 31 "Regolamento recante criteri semplificati per la caratterizzazione, messa in sicurezza e bonifica dei punti vendita carburanti, ai sensi dell'articolo 252, comma 4, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152" e ss.mm.ii.
6. Tutti i distributori di carburanti, una volta dismessi e qualora mai indagati, e le aree ove sono stati presenti stoccaggi di idrocarburi e comunque in ogni caso in cui la storia del sito e le attività condotte su esso possa far supporre una alterazione delle matrici ambientali, devono essere soggetti a preventiva indagine preliminare con i contenuti richiesti a quest'ultima dall'articolo 242 del D.lgs n. 152/2006 e ss.mm.ii, prima del loro riutilizzo con diversa destinazione funzionale.
7. Fatto salvo quanto sopra riportato, mediante titolo abilitativo convenzionato, è possibile il cambio di destinazione d'uso, assumendo quella del tessuto immediatamente più adiacente; è inoltre facoltà dell'AC consentire, sempre mediante PdC convenzionato, che le volumetrie esistenti possano essere trasferite entro 300 metri dall'attuale localizzazione.
8. Fatta salva l'ammissibilità di nuovi impianti esclusivamente negli ambiti di cui sopra, è ivi comunque esclusa la collocazione di nuovi distributori o la ricollocazione di quelli esistenti:
  - in tutti i tratti stradali in cui, indipendentemente dal fatto che la circolazione avvenga in un senso o nei due sensi di marcia, l'effettuazione del rifornimento di carburante comporti l'arresto di un flusso di traffico sulla sede stradale o la deviazione dalla propria linea di movimento;

- fuori dai centri abitati in corrispondenza di biforcazione di strade ad uso pubblico e ubicati sulla cuspidi degli stessi con accessi su più strade pubbliche;
- fuori dai centri abitati all'interno di curve aventi raggio minore o uguale di 100 metri;
- fuori dai centri abitati a distanza non regolamentare da incroci o accessi di rilevante importanza per i quali non sia possibile l'adeguamento ai fini viabili a causa della presenza di costruzioni esistenti (sempreché in regola con le norme edilizie) o impedimenti naturali quali corsi d'acqua, ecc.;
- nei centri abitati.

9. I distributori di carburante ad uso privato all'interno delle attività produttive sono ammessi purché ricorrano tutte le condizioni di sicurezza previste dalle leggi vigenti e nelle aree agricole esclusivamente per gli imprenditori agricoli a titolo principale per un loro uso esclusivo. È comunque fatto salvo il rispetto delle norme autorizzative di natura diversa da quella urbanistica, ed in particolar modo di quelle degli artt. 2, 3 e 4 del Regolamento Regionale n. 3 del 21 Luglio 2000 e ss.mm.ii.
10. Relativamente alla natura del prodotto distribuito, sono qui richiamate le disposizioni di cui all'art. 86, comma 6 della LR 6/2010 e ss.mm.ii., in particolare in riferimento all'inclusione o meno dell'ambito interessato nelle zone classificate quali "Zone affidate alla pianificazione comunale orientata".
11. Per quanto riguarda le infrastrutture di ricarica di veicoli elettrici ad accesso pubblico, si rammenta che l'attuale legislazione incentiva l'installazione delle colonnine di ricarica in conformità all'art. 57 della legge 11/09/2020, n.120 e ss.mm.ii.

### **37.2 - Disciplina per gli impianti di autolavaggio indipendenti**

1. Gli impianti di autolavaggio indipendenti sono quelli dedicati esclusivamente alle operazioni di lavaggio e pulizia degli automezzi, gestiti anche con modalità di "self-service".
2. Sono ammessi nelle fasce di rispetto stradale e nel "P1a -Tessuto per attività produttive" di cui alle presenti NTA.
3. È ammessa la realizzazione di impianti e volumetrie in rapporto alle necessità dell'attività di autolavaggio, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
  - Indice di Copertura (IC): max 30%, incluse eventuali pensiline
  - SL = massimo 200 mq;
  - Altezza del Fronte per gli edifici = mt. 3 max
  - Altezza del Fronte per le strutture adibite al lavaggio = mt. 5 max
  - Un quinto della superficie dell'area deve essere permeabile ed alberata con alberi ad alto fusto
  - Tutto il perimetro dell'area di pertinenza, escluso i passi carrai di ingresso e uscita, deve essere piantumato con alberatura ad alto fusto sempreverde.
4. Non è ammessa la realizzazione di volumetrie a destinazione residenziale, nemmeno per fini di guardiania/custodia.

5. La realizzazione di nuovi impianti è subordinata, tra le altre, alla presentazione di elaborati e indicazioni progettuali riguardo: livelli di consumo idrico, recupero e trattamento delle acque di lavorazione e delle acque reflue, specifiche misure adottate per la riduzione del rischio idraulico e di tenuta delle tubazioni.
6. Al fine di mascherare l'insediamento, tutto il perimetro dell'area di pertinenza, esclusi i passi carrai di ingresso e uscita, dovranno essere piantumati con alberature ad alto fusto sempreverdi.

**Art. 38 - ST – Sistema stradale**

1. Sono così denominate le porzioni del territorio comunale utilizzate, nello stato di fatto, come sede stradale, ovvero destinate alla realizzazione di ampliamenti della carreggiata o di nuove strade.
2. L'indicazione delle aree per la mobilità costituisce limite di assoluta inedificabilità per l'area interessata.
3. 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, alberature e sistemazioni a verde. È consentita la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante per autotrazione e per le infrastrutture di ricarica di veicoli elettrici, con i relativi eventuali locali di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici, secondo quanto disposto dal precedente art. 37.
4. Gli edifici regolarmente esistenti all'interno delle fasce di rispetto possono essere oggetto unicamente di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione conservativa, con espresso divieto degli interventi di demolizione e ricostruzione, anche parziale, e di ampliamento.
5. Le fasce di rispetto, ancorché inedificabili, sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.
6. 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.
7. Le recinzioni esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico, ricadenti all'interno di fasce di rispetto, potranno essere oggetto esclusivamente di interventi finalizzati alla loro conservazione e completamento. Nei casi di demolizione e sostituzione delle suddette recinzioni, la ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni specifiche del Codice della Strada, ad eccezione dei casi di documentata incompatibilità di tali interventi dovuta alla posizione nel lotto di fabbricati preesistenti alla data di adozione del PGT stesso.

## Capo II - DISCIPLINA DEL SISTEMA RURALE PAESISTICO E AMBIENTALE

Il presente titolo disciplina il Sistema Rurale Paesistico Ambientale articolato in ambiti individuati, eventualmente sovrapposti tra loro, negli elaborati cartografici del PR e distinti in:

- A1 - Aree agricole;
- A2 - Aree agricole di valore ecologico e ambientale;
- A3 - Aree boschive di valore ecologico e ambientale.

Rientrano in tale Sistema Rurale Paesistico Ambientale anche le aree ricomprese all'interno dei PLIS - Parchi Locali di Interesse Sovracomunale, di cui al successivo art. 39-bis.

Le finalità perseguite dal presente PR per il Sistema Rurale Paesistico Ambientale sono:

- il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri ambientali, paesaggistici e dei valori naturali e antropici propri del territorio agricolo;
- la salvaguardia, la qualificazione e il potenziamento in quanto funzionali alla tutela, al ripristino ed alla valorizzazione, delle potenzialità ambientali e paesaggistiche della campagna anche mediante la sua fruizione ambientale di tipo educativo, culturale e ricreativa;
- lo sviluppo degli ecosistemi esistenti, in funzione del potenziamento dei corridoi ecologici, degli ambiti naturali e parchi esistenti a livello comunale e sovracomunale;
- il riequilibrio ecologico dell'area attraverso la tutela e la ricostruzione degli habitat naturali;
- il risanamento degli elementi di degrado del paesaggio (eliminazione degli usi impropri del suolo).

### Art. 39 - Sistema ambientale e agricolo

#### 39.1 - A1 - Aree agricole

1. Sono gli ambiti di conservazione del territorio agricolo e delle attività connesse, come individuati dagli elaborati grafici.
2. Negli Ambiti agricoli è consentito il solo esercizio dell'attività agricola, esclusa qualsiasi edificazione, anche temporanea, salvo gli interventi ammessi dalle presenti norme e quelli disciplinati dal titolo III della parte II (articoli 59, 60, 61, 62, 62-bis) della LR 12/2005 e ss.mm.ii.
3. Rientrano in tali ambiti anche gli AAS - Ambiti Agricoli Strategici, come individuati dal PTM - Piano Territoriale Metropolitano e meglio declinati nel presente strumento urbanistico. Su tali ambiti valgono le seguenti disposizioni:
  - mantenere la compattezza e la continuità del territorio agricolo effettivamente produttivo;
  - tutelare e sviluppare i fattori di biodiversità mediante l'inserimento di filari, siepi e alberi nelle grandi aree della monocoltura e la diversificazione delle produzioni agricole;
  - preferire le colture agroambientali in luogo di quelle intensive e ad alto impatto ambientale; il Comune supporterà gli agricoltori nelle procedure di richiesta di eventuali incentivi rivolti all'agricoltura biologica delle produzioni di qualità certificata e di produzioni con tecniche agricole integrate;
  - conservare e riqualificare le sistemazioni agrarie tradizionali e le tessiture del paesaggio agrario quale fattore di identità culturale;



- conservare, nell'utilizzo agricolo, i caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola;
  - garantire la funzionalità e l'efficienza della rete irrigua e della vegetazione ripariale.
4. Per gli edifici a destinazione agricola esistenti o ammessi, in caso di interventi di nuova costruzione o ristrutturazione con totale demolizione e ricostruzione, si rimanda alla normativa regionale vigente.
5. I nuovi edifici dovranno attenersi a regole tipologiche e morfologiche che riconducano alla tradizione agricola, anche in considerazione del fatto che alcuni degli areali ricadono all'interno dei PLIS - Piani Locali di Interesse Sovracomunale (Parco Alto Milanese, Parco dei Mulini).
6. Per gli edifici esistenti con destinazione differente da quella agricola, edifici extra agricoli esistenti alla data di adozione della presente Variante al PGT, condizioni queste da dimostrarsi con adeguata documentazione anche in ordine alla destinazione d'uso originaria e in atto, il PR, ai sensi dell'art. 10, comma 4, lett. a), e art. 62 della LR 12/2005 e ss.mm.ii., definisce inoltre la seguente disciplina:
- sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione, tutti senza mutamento della destinazione d'uso esistente dimostrata, né ampliamento, fatta sempre salva la possibilità di mutamento verso le destinazioni d'uso di tipo agricolo. In quest'ultimo caso, si applicano gli indici e i parametri edilizi di cui al presente articolo.
7. Per gli edifici rurali dismessi o abbandonati da più di 3 anni, alla data di entrata in vigore della LR 18/2019 e ss.mm.ii., valgono le disposizioni di cui all'art.40-ter della LR 12/2005 e ss.mm.ii.
8. Relativamente ad insediamenti agricoli con presenza di allevamenti di animali, anche con finalità sportive - agonistiche e non agonistiche - in merito alla distanza intercorrente tra gli stessi ed insediamenti di tipo residenziale e terziario-commerciali, si richiama l'applicazione di quanto stabilito nelle "Indicazioni operative" di cui alla DDG n° 20109/2005 e ss.mm.ii. in relazione alle diverse tipologie di animali allevati.
9. Per gli insediamenti di nuova attivazione sono stabilite le seguenti distanze dal TUC - Tessuto Urbano Consolidato:
- allevamenti di animali in genere: 200 mt (fatta salva la possibilità di riduzione - fino al 50% - come indicato nelle indicazioni operative stesse, in caso di adozione di modalità operative dimostratamente atte a ridurre le emissioni degli allevamenti stessi).
  - allevamenti suinicoli o avicoli: 400 mt (fatta salva la possibilità di riduzione - fino al 50% - come indicato nelle indicazioni operative stesse, in caso di adozione di modalità operative dimostratamente atte a ridurre le emissioni degli allevamenti stessi).
10. In relazione alle case isolate, si applicano le seguenti distanze non derogabili:
- allevamenti di animali in genere: 100 mt
  - allevamenti suinicoli o avicoli: 200 mt

11. Per gli insediamenti esistenti che non rispettano i limiti di distanza di cui al precedente punto, devono essere realizzate migliorie tecnico/impiantistiche atte ad eliminare ogni molestia per i lavoratori e la popolazione circostante. In questi casi non possono essere ammessi cambiamenti di specie allevata, se non passando a specie di minor impatto, e comunque garantendo un miglioramento di impatto dell'allevamento stesso.
12. Si precisa che ai sensi del RLI per tali distanze vale il principio di reciprocità, pertanto dette distanze dovranno essere tenute in debito conto in caso di realizzazione di insediamenti residenziali e terziario-commerciali in prossimità di allevamenti.
13. Come già indicato al precedente art. 19, la realizzazione di tutte le tipologie di impianti solari termici e fotovoltaici, a terra o su apposite strutture di sostegno a essi dedicate, è generalmente vietata su suolo agricolo, con particolare riferimento agli ambiti di tutela dei PLIS; è limitatamente ammessa, nel rispetto dei criteri del PREAC - Programma Regionale Energia Ambiente e Clima, solamente all'interno delle aree classificate come A1 - Aree agricole e a condizione che la loro installazione sia subordinata a convenzionamento con il Comune o all'adesione a una CER - Comunità Energetica Rinnovabile locale.
14. Negli elaborati cartografici del presente strumento urbanistico vengono indicate con apposita simbologia le "Attività temporanee in ambito agricolo". Si tratta di aree in origine a vocazione agricola o boschiva provvisoriamente destinate ad altro uso. In queste aree è consentita la prosecuzione dell'attività in atto senza alcun incremento della SL e della SCOP esistenti, anche quando questo fosse necessario per l'installazione di nuovi impianti produttivi o per l'adeguamento degli impianti esistenti. Inoltre non è consentito l'ampliamento dell'area occupata dagli impianti stessi o adibita al deposito all'aperto di mezzi e materiali. Alla cessazione dell'attività in atto l'intera area dovrà essere ricondotta alla destinazione agricola o boschiva.

### **39.2 - A2 - Aree agricole di valore ecologico e ambientale**

1. Sono così definite le aree agricole che ricomprendono le porzioni di territorio aventi rilevanza dal punto di vista ambientale ed ecologico. La presente Variante riconosce infatti gli elementi costitutivi del paesaggio locale, per i quali si adottano norme di salvaguardia e di tutela che integrano quelle previste dagli strumenti urbanistici territoriali sovraordinati e dalle norme sovraordinate in vigore.
2. In dette aree valgono le disposizioni di cui al precedente art. 39.1, gli interventi dovranno individuare adeguate misure di mitigazione e compensazione territoriale da attuare in fase di realizzazione, derivanti da uno specifico percorso valutativo volte alla salvaguardia e tutela del paesaggio naturale, anche in conformità a quanto stabilito nell'art. 18 - REC – Rete Ecologica Comunale delle Norme di attuazione del PS.

### **39.3 - A3 – Aree boschive di valore ecologico e ambientale**

1. Sono così definite le porzioni di boschi, generalmente con conformazione a fascia e di estensione assai limitata, nonché le aree di rimboschimento, desunte dal vigente PIF - Piano di Indirizzo Forestale della città Metropolitana di Milano (validità 2015-2030).

2. Dette aree sono soggette alle norme della legge regionale 5.12.2008, n. 31 "Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale" e ss.mm.ii. e alle norme nazionali in materia di beni paesaggistici, ed in particolare all'art. 142, comma 1, del d.lgs 22.1.2004, n. 42 e ss.mm.ii., modificato dal d.lgs. n. 156 del 2006 e dal d.lgs. n. 62 del 2008 e ss.mm.ii., oltre alle disposizioni di tutela previste all'art. 67 delle NdA del PTM - Piano Territoriale Metropolitano.

### **39. bis – PLIS – Parchi Locali di Interesse Sovracomunale**

1. Sono così definiti gli areali dei PLIS riconosciuti ai sensi dell'art. 34 della LR 86/83 e ss.mm.ii., e precisamente:

- **Parco Alto Milanese**, costituito ai sensi dell'art.25 della L.R. 142 dell'8 giugno 1990;
- **Parco dei Mulini**, istituito e riconosciuto nel 2008 in sostituzione del PLIS "Bosco di Legnano";

istituiti quali strumenti per la realizzazione ed il potenziamento della RER - Rete Ecologica Regionale e della REM - Rete Ecologica Metropolitana, e per valorizzare le risorse territoriali come da disposizioni legislative in materia.

2. Le aree in essi ricadenti sono quasi totalmente adibite ad usi agricoli, pertanto valgono le disposizioni di cui ai precedenti Art. 39.1, 39.2 e 39.3, oltre a quanto disciplinato ai successivi commi del presente articolo.
3. In coerenza con le finalità sociali e ricreative della costituzione del PLIS, è inoltre consentito lo svolgimento di attività socio-educative e ricreative stagionali a condizione che non comportino la realizzazione di fabbricati o manufatti stabilmente incorporati nel terreno.
4. 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.
5. 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.
6. Sono invece vietati:
- gli interventi di ristrutturazione sostitutiva e di ristrutturazione urbanistica;
  - 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 (carcasce 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 vicinali;

- gli interventi di nuova costruzione;
  - la recinzione dei fondi agricoli e/o boschivi.
7. Per la specifica disciplina dei suddetti PLIS valgono temporaneamente le disposizioni di cui al presente articolo, sino all'approvazione di specifici regolamenti; quanto previsto in questi regolamenti avrà carattere prevalente sulla presente normativa transitoria.
8. Il presente strumento urbanistico, relativamente al PLIS - Parco Alto Milanese propone:
- la **proposta di rettifica** del perimetro del PLIS esistente attraverso la ridigitalizzazione sul DBT comunale e escludendo alcune porzioni all'interno delle quali risultano essere insediate attività incompatibili con le finalità del PLIS, ossia ricadenti all'interno della classificazione del TUC o del sistema dei servizi esistenti comunali;
  - la **proposta di ampliamento** del perimetro del PLIS ricomprendendo intere porzioni di territorio comunale classificate come aree agricole o boschive (A1, A2, A3) di cui ai precedenti artt. 39.1, 39.2, 39.3.

Tali proposte entreranno in vigore al completamento della procedura di cui all'art. 10 della DGR n. 8/6148 del 12/12/2007 "Criteri per l'esercizio da parte delle Province della delega di funzioni in materia di Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (art. 34, comma 1, LR 86/1983 e ss.mm.ii.; art. 3, comma 58, LR 1/2000 e ss.mm.ii.)".

Le proposte di cui al presente articolo sono rappresentate nell'elaborato cartografico PR6 - Ridefinizione del PLIS.

## Capo III - VINCOLI E TUTELE DI PIANO

### Art. 40 - Sistema dei vincoli e delle tutele

1. Gli elaborati cartografici "PR4 - Vincoli e tutele" e "DP8 - Lettura dei vincoli e delle tutele di rilevanza sovraordinata" riportano il complesso sistema di vincoli e tutele, restituendo con opportune simbologie:
  - i Beni e le Aree di interesse storico, architettonico e culturale sottoposti a vincolo ex D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii.;
  - i Beni e le Aree di interesse storico, architettonico e culturale meritevoli di tutela;
  - l'individuazione delle aree ricadenti all'interno dei PLIS - Parchi Locali di Interesse Sovracomunale;
  - il sistema di vincoli e tutele disciplinate dalle Norme di attuazione del PTM della Città metropolitana di Milano: nello specifico sono stati riportati tutti gli elementi cartografici, ricadenti all'interno del territorio comunale;
  - le aree sottoposte a vincolo archeologico;
  - il sistema degli aggregati boschivi tutelati dal PIF vigente della Città metropolitana di Milano;
  - il Reticolo Idrico Principale e Minore con le relative fasce di rispetto;
  - i NAF - Nuclei di Antica Formazione;
  - le fasce di rispetto stradali ai sensi del Codice della Strada e del relativo regolamento d'attuazione DPR n. 495/1992;
  - le fasce di rispetto cimiteriali ai sensi del RD n. 1265/1934 "T.U.L.S." e ss.mm.ii., della L.166/2002 e ss.mm.ii., della LR n. 33/2009 e ss.mm.ii. e dal Regolamento Regionale n. 6/2004 e ss.mm.ii.;
  - la localizzazione puntuale e le fasce di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile, ai sensi del Dlgs n. 152/2006 e ss.mm.ii. e della DGR n. VII/12693 del 10/04/2003 e coerentemente con la componente geologica, idrogeologica e sismica a supporto del Piano;
  - le linee e le fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi della L. n. 36/2001 e ss.mm.ii. e del DPCM del 08/07/2003 e ss.mm.ii.;
  - le linee e le fasce di rispetto dei metanodotti ai sensi del DM Min. Interno del 24/11/1984 e ss.mm.ii.;
  - le Aziende a Rischio di Incidente Rilevante (RIR);
  - le fasce di rispetto del PAI - Piano per l'Assetto Idrogeologico del fiume Po lungo il corso del Fiume Olona;
  - le aree di pericolosità e rischio del PGRA - Piano di Gestione del Rischio Alluvioni di cui alla Direttiva Alluvioni 2007/60/ CE.
  - i principali elementi di salvaguardia e tutela relativi al PTR e PPR della Regione Lombardia;
  - I vincoli dell'aeroporto Malpensa;
  - la fascia di salvaguardia lungo il tracciato della variante alla SS33 del Sempione – Sempione-bis.

In merito ai vincoli e tutele relativi ai "Nuclei di antica formazione ed elementi storici e architettonici" riportati nel PTM vigente, in modo particolare rispetto ai "Giardini e parchi storici", si rimanda a quanto disciplinato dall'art. 57 delle NdA del PTM della Città metropolitana di Milano e a quanto prescritto dai precedenti Artt. 21 e 22 delle presenti Norme di attuazione.

2. Le presenti Norme di attuazione del PR rimandano alle disposizioni attuative di piani sovraordinati, alla normativa sovraordinata e ai piani/studi di settore a supporto del Piano, nell'ottica di evitare discordanze tra i differenti apparati normativi dei differenti livelli di pianificazione.
3. Gli interventi, destinazioni d'uso e attività incompatibili con le fasce e zone di rispetto sono disciplinati dalle leggi e regolamenti di settore; la documentazione allegata ai piani attuativi e ai titoli abilitativi relativi ad aree di pertinenza urbanistica sulle quali ricadano fasce e zone di rispetto devono contenere adeguati elaborati grafici che rappresentino la verifica delle fasce e zone stesse, definite sulla base dei criteri fissati dalla norma sovraordinata di riferimento, a seguito di puntuale rilievo sul campo nonché la dimostrazione della compatibilità dei previsti interventi, destinazioni d'uso e attività.
4. In caso di sovrapposizione tra le fasce e zone di rispetto con altri ambiti o aree definite dal PGT, da cui derivino o possano derivare diritti edificatori, gli stessi diritti qualora ivi inesercitabili, possono essere esercitati solo nelle parti delle aree di pertinenza urbanistica non interessate dalle stesse fasce e zone di rispetto, ovvero trasferiti ai sensi dell'Art. 10.4 delle presenti Norme di attuazione, previa demolizione degli eventuali edifici (o parti) esistenti all'interno delle fasce e zone stesse.
5. Le superfici comprese in zona di rispetto stradale, definite in coerenza con il Codice della Strada, sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, sedi di mezzi di trasporto pubblico, relative pensiline e attrezzature, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni e sistemazioni a verde; potrà essere autorizzata la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante, con i relativi eventuali locali di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici, in base agli indici e parametri dettati dalle presenti norme.
6. Le zone di rispetto cimiteriale sono soggette ad inedificabilità e sono destinate esclusivamente ai cimiteri ed alle aree di rispetto eventualmente attrezzate a verde, parcheggio, luoghi di sosta ed il raccoglimento. Sono soggette all'obbligo di buona conservazione e decoro e possono essere acquisite al patrimonio pubblico. Vi possono essere eccezionalmente concesse a titolo precario costruzioni per la vendita dei fiori e degli oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti. È vietato l'accatastamento di materiali, l'esecuzione di scavi e di riporti, ad eccezione di quelli eseguiti per il mantenimento ambientale o all'andamento morfologico e per la formazione degli accessi ai fabbricati.
7. Le zone di rispetto stradale e cimiteriale rimangono di proprietà dei privati fino alla loro eventuale acquisizione per i necessari ampliamenti delle relative infrastrutture. I privati proprietari sono tenuti a curarne la manutenzione ed a conservarne la pulizia ed il decoro. La recinzione con siepe viva per uso privato delle zone di rispetto potrà essere consentita compatibilmente con la necessità di garantire la visibilità agli incroci delle strade e nel rispetto delle prescrizioni dettate in sede di autorizzazione. Gli edifici regolarmente esistenti all'interno delle zone di rispetto potranno essere oggetto unicamente di interventi di tipo conservativo, con espresso divieto degli interventi di demolizione e ricostruzione, anche parziale.

8. Nelle aree comprese nei rispetti dagli elettrodotti è istituito il vincolo di inedificabilità per edifici e per attrezzature la cui destinazione preveda la permanenza continuativa di persone per oltre quattro ore. Per destinazioni che prevedano una permanenza inferiore è prescritta una distanza minima di 10 m. Le fasce di rispetto degli elettrodotti saranno perfezionate sulla base delle determinazioni di cui all'art. 6 del D.P.C.M. 8 luglio 2003 e ss.mm.ii. e assunte dal PGT senza che ciò comporti variante allo stesso. Per la determinazione delle fasce di rispetto si dovrà fare riferimento all'obiettivo di qualità di cui all'art. 4 del D.P.C.M. 8 luglio 2003 e ss.mm.ii., ed è necessario contattare il gestore della linea elettrica il quale deve provvedere a comunicare i dati per il calcolo e l'ampiezza delle fasce di rispetto così come previsto dal DM 29/5/2008 e ss.mm.ii. "approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti".
9. Negli elaborati cartografici è riportata l'Azienda a rischio di incidente rilevante presente sul territorio di Legnano, per ogni approfondimento si rimanda all'Elaborato tecnico Rischio di Incidente Rilevante (ERIR), documento previsto dal DM 09.05.2001 e redatto in conformità alle disposizioni legislative vigenti.
10. Oltre a quanto già disciplinato dalla normativa statale per quanto attiene gli interventi sulle opere pubbliche per tutti gli interventi ricadenti all'interno delle aree sottoposte a vincolo archeologico, ove siano previste in progetto attività di escavazione, preliminarmente alle stesse dovrà essere effettuata la Verifica preventiva dell'interesse archeologico.

## **Capo IV - NORMATIVA TRANSITORIA E DISPOSIZIONI FINALI**

### **Art. 41 - Disposizioni relative alle misure di salvaguardia**

1. Ai sensi dell'art. 13, comma 12, della LR 12/2005 e ss.mm.ii. nel periodo intercorrente tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti di PGT o di variante si applicano le misure di salvaguardia; a tal fine il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia e dello Sportello Unico per le Attività Produttive sospende, mediante comunicazione al richiedente, ogni determinazione circa le richieste di titolo abilitativo che risultino in contrasto con le previsioni degli atti medesimi oppure con quelle degli atti previgenti.
2. I termini per la conclusione dei procedimenti continuano a decorrere dalla data di pubblicazione suddetta.
3. Il medesimo responsabile provvede a concludere, entro l'approvazione degli atti di PGT o di variante, i procedimenti delle richieste di titoli abilitativi edilizi, comunque denominati, pendenti alla data di adozione dei predetti atti, facendo riferimento per la relativa istruttoria alle sole previsioni del PGT previgente, esclusivamente qualora siano soddisfatte entrambe le seguenti condizioni:
  - siano scaduti i termini minimi fissati per legge regionale o nazionale per la conclusione dei procedimenti relativi a tali richieste;
  - le richieste siano corredate, sin dal principio della decorrenza dei termini suddetti, di tutta la documentazione necessaria ai sensi di legge e dei regolamenti.
4. Ai sensi dell'art. 15, comma 4, del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii., i permessi di costruire decadono con l'entrata in vigore, di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già effettivamente iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

### **Art. 42 - Situazioni esistenti difformi dalle previsioni di piano**

1. Quando non sia diversamente specificato nelle norme e negli elaborati di PGT, gli immobili esistenti non conformi alle previsioni, possono essere solo oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento igienico e tecnologico, di adeguamento alla normativa antisismica, impiantistica, sul risparmio energetico, sulla sicurezza e sull'abbattimento delle barriere architettoniche, nonché di realizzazione, riparazione e reintegrazione di recinzioni.
2. Sono inoltre ammessi gli interventi di cui all'art. 9 della L. 122/1989 e ss.mm.ii., secondo i limiti di cui all'Art. 11 delle presenti Norme di attuazione.



**Art. 43 - Interventi ammissibili in assenza di piani attuativi**

1. Fino all'approvazione dei piani attuativi o al rilascio dei permessi di costruire convenzionati prescritti dagli atti di PGT, sugli immobili compresi negli ambiti assoggettati a tali strumenti, oltre agli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b) e c) del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse e a quelli di demolizione, sono ammessi, mediante permesso di costruire convenzionato secondo le modalità definite all'Art. 10.3 delle presenti Norme di attuazione, anche gli interventi edilizi di cui all'art. 9, comma 2, del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii., in conformità alla disciplina specifica per il tessuto corrispondente di cui agli artt. 20 e seguenti delle presenti NdA, e quelli ammessi dal Piano dei Servizi per i medesimi ambiti.

**Art. 43bis – Assimilazione della classificazione TUC alle definizioni del DM 1444/68**

1. Nella tabella seguente, col fine di garantire l'applicazione della normativa e dei bonus statali, la classificazione del territorio comunale proposta dal presente strumento urbanistico viene ricondotta alle zone territoriali omogenee di cui al DM 1444/68 e ss.mm.ii.:

Classificazione della Variante generale al PGT	Zonizzazione del DM 1444/68
<b>Città storica</b> NAF – Nuclei di Antica Formazione AVS – Ambiti di Valore Storico EVS – Edifici esterni ai NAF e agli AVS meritevoli di tutela	Zona A o Centro storico
<b>Città dell'abitare</b> R – Tessuto residenziale RU – Tessuto residenziale morfologicamente unitario RI – Tessuto residenziale morfologicamente identitario RV – Tessuto residenziale di valore ambientale	Zona B o Zona di completamento
<b>Città della trasformazione</b> AT – Ambiti di Trasformazione (su suolo agricolo) PA - Piani Attuativi (su suolo agricolo)	Zona C o Zona di espansione
<b>Città delle attività economiche</b> P1a – Tessuto per attività produttive P1b – Tessuto per attività produttive da valorizzare P2 – Tessuto per attività ricettive P3 – Tessuto per attività terziaria e direzionali P4 – Tessuto per attività commerciali TV – Tessuto con caratteri di vulnerabilità DE – Depositi a cielo aperto	Zona D o Zona industriale

Classificazione della Variante generale al PGT	Zonizzazione del DM 1444/68
Città della mobilità IF – Impianti ferroviari ID – Impianti per la distribuzione	
<b>Sistema ambientale e agricolo</b> A1 – Aree agricole A2 – Aree agricole di valore ecologico e ambientale A3 – Aree boschive di valore ecologico e ambientale	Zona E o Zona agricola
<b>Città dei Servizi</b> Attrezzature pubbliche di interesse comune e parchi urbani e verde pubblico del Piano dei Servizi	Zona F o Zona servizi pubblici

## Capo V - SCHEDE PA

### Art. 44 - Criteri e indirizzi per l'attuazione

1. Le seguenti "Schede PA" sono parte integrante ed essenziale delle presenti Norme di attuazione del PR - Piano delle Regole.
2. I contenuti e le caratteristiche di ogni PA sono riportati nelle successive schede, i cui interventi sono consentiti previa approvazione di piani attuativi, regolati da apposita convenzione.
3. Gli interventi dovranno essere coerenti con gli obiettivi generali e gli indirizzi progettuali contenuti nelle successive schede, che hanno carattere di orientamento per la progettazione di quanto verrà realizzato attraverso gli strumenti attuativi previsti dall'ordinamento nazionale e regionale.
4. Per tutti i PA:
  - l'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i parametri/indici così come espressi/individuati all'interno delle singole schede d'ambito;
  - occorre assumere le definizioni urbanistiche ed edilizie, le norme sulle aree di pertinenza e sulle distanze (di cui al Titolo I, Capo I, Art. 5 - Art. 6 - Art. 7 - Art. 8), le destinazioni d'uso (di cui al Titolo I, Capo I, Art. 9), le modalità di attuazione (di cui al Titolo I, Capo I, Art. 10), le norme sui parcheggi (di cui al Titolo I, Capo I, Art. 11), di cui alle presenti Norme di attuazione;
  - occorre assumere, per quanto di pertinenza, le prescrizioni disciplinate dalle Norme di attuazione del Piano dei Servizi alle quali si rimanda;
  - i dati sullo stato di fatto, ricavati dal DBT comunale, sono da considerarsi come indicativi. La dimensione delle aree e delle volumetrie esistenti è quella che risulterà dal rilievo strumentale e da verifiche catastali che dovranno essere allegate al piano attuativo.
5. Le modifiche agli obiettivi generali indicati per ciascun PA e connesse alla riorganizzazione della struttura viaria, alle dislocazioni di aree di pubblico interesse e al dimensionamento degli interventi, sono da considerarsi varianti al Piano delle Regole e devono seguire le relative procedure di approvazioni definite dalla LR 12/2005 e ss.mm.ii. Per gli edifici all'interno dei NAF, tali varianti dovranno essere sottoposte a uno specifico studio di compatibilità storico - architettonico e paesistica, che dovrà definire e valutare la coerenza degli interventi proposti rispetto agli elementi connotativi e strutturali del contesto di riferimento.
6. Al fine di ripartire equamente i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla necessaria dotazione territoriale tra tutti i proprietari di aree e di immobili ricompresi all'interno delle aree assoggettate a PA, il PGT attribuisce all'intero aereale individuato una capacità edificatoria complessiva massima senza distinzione rispetto alle articolazioni grafiche indicate. In tal modo ne deriva un identico indice territoriale per tutte le aree interessate.

## PIANO DELLE REGOLE

7. I proprietari delle aree individuate come PA, interessati ad avviare gli interventi di trasformazione/recupero previsti, devono presentare specifica istanza di piano attuativo, comunque denominato, corredata dagli elaborati richiesti ai sensi del Regolamento Edilizio e della normativa vigente, oltre a elaborati grafici rappresentativi dell'assetto planivolumetrico coerenti con gli schemi progettuali riportati nelle Schede PA.
8. L'Amministrazione Comunale valuterà l'ammissibilità e la priorità delle istanze in base ai requisiti qualitativi delle stesse e comunque secondo criteri di priorità determinati dalla programmazione comunale con riferimento in particolar modo alle politiche generali relative al sistema della mobilità, al sistema insediativo e al sistema ambientale.
9. I piani attuativi dovranno stimare e considerare l'entità degli effetti indotti dalle trasformazioni previste, valutando le potenziali alterazioni nell'assetto delle configurazioni preesistenti, con particolare attenzione a quelle aventi valore storico e tutelate con l'obiettivo di ridurle al minimo, oltre alla loro capacità di porsi in composizione e completamento dei contesti.
10. L'Amministrazione Comunale può determinare, in fase di elaborazione e istruttoria dei Piani Attuativi, le forme e le modalità, da riportarsi nelle relative convenzioni, per la corresponsione di contributi economici e/o di opere, aggiuntivi al contributo di costruzione e alle dotazioni territoriali obbligatoriamente previste, per la realizzazione di interventi di adeguamento, miglioramento, potenziamento e razionalizzazione delle reti tecnologiche e dei sottoservizi indispensabili per consentire l'attuazione degli interventi previsti.
11. In fase di elaborazione e istruttoria dei piani attuativi l'Amministrazione Comunale potrà determinare che siano predisposti studi, propedeutici all'adozione dei piani attuativi, relativi alla valutazione del traffico indotto, alla valutazione del carico indotto sulle reti di sottoservizi, alla valutazione previsionale di impatto acustico, alla valutazione dei campi elettromagnetici.
12. Ai sensi dell'Art. 12 comma 4 della LR 12/05 e ss.mm.ii., per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti) e ss.mm.ii. In tal caso, il sindaco provvede, entro dieci giorni dall'approvazione del piano attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della legge 166/2002 (comma modificato dalla LR n. 4 del 2008 poi dall'art. 3, comma 1, lettera q), legge n. 18 del 2019).

