



Città di Legnano

**PGT** Piano di Governo del Territorio  
2.0

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2016



### V03 – Testi normativi con individuazione delle varianti

22 giugno 2016



- 1 Documento di Piano – Criteri Tecnici di Attuazione – confronto testo variato/testo vigente
- 2 Piano dei Servizi – Norme Tecniche di Attuazione – confronto testo variato/testo vigente
- 3 Piano delle regole – Norme Tecniche di Attuazione – confronto testo variato/testo vigente

---

PGT - Variante 2016 - Gruppo di lavoro

---

Progettazione urbanistica:	Marco Engel con Fabrizio Calloni
Comune di Legnano:	Paola Ferri Ufficio Pianificazione Generale e Attuativa

---

Variante elaborata a partire dal PGT 2012 - Gruppo di lavoro

---

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

---



## Documento di Piano

---



## Indice

---

<b>Art. 1</b>	Contenuto e finalità del Documento di Piano	pag	1	
<b>Art. 2</b>	Rinvio a disposizioni di legge e di piano, difformità fra disposizioni diverse, deroghe	pag	1	
<b>Art. 3</b>	Efficacia del Documento di Piano: prescrizioni, indirizzi	pag	2	
<b>Art. 4</b>	Relazioni fra il Documento di Piano, il Piano delle Regole, il Piano dei Servizi	pag	2	
<b>Art. 5</b>	<del>Indirizzi per il Piano delle Regole e per il Piano dei Servizi</del>	<del>pag</del>	<del>2</del>	
<del><b>Art. 6</b></del>	<del>Componente geologica, idrogeologica e sismica</del>	<del>pag</del>	<del>32</del>	
<b>Art. 76</b>	Valenza paesistica del Documento di Piano	pag	32	
<b>Art. 87</b>	Edificabilità negli Ambiti di Trasformazione	pag	3	
<b>Art. 98</b>	Criteri per la perequazione	pag	54	
<del><b>Art. 109</b></del>	<del>Registro delle cessioni dei diritti edificatori (RDE)</del>	<del>pag.</del>	<del>75</del>	
<del><b>Art. 110</b></del>	<del>Pianificazione attuativa e piani attuativi vigenti</del>	<del>pag</del>	<del>76</del>	
<b>Art. 11</b>	Criteri di negoziazione	pag.	7	
<b>Art. 12</b>	Programmi Integrati di Intervento (PII)	pag	408	
<b>Art. 13</b>	Destinazioni d'uso	pag	408	
<b>Art. 14</b>	<del>Definizioni, indici e parametri per l'edificazione</del> <b>Ambiti di Trasformazione attuati</b>	pag.	449	
<b>Art. 15</b>	Interventi sui fabbricati esistenti	pag	13.9	
<b>Art. 16</b>	Norme transitorie	pag.	10	
<hr/>				
<del><b>Appendice 1</b></del>	<del>Classificazione delle destinazioni d'uso</del>	<del><b>Appendice 2</b></del>	<del>Definizione dei parametri e degli indici</del>	<del>pag</del>
<b>Allegato 1</b>	Attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione	pag	2011	
<b>Allegato 2</b>	Utilità pubbliche da garantire per le varianti ai piani attuativi vigenti degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano 2012	pag.	67	

---

**Art. 1** ~~Contenuto, finalità e durata del Documento di Piano~~

~~1.1 Il Documento di Piano individua gli obiettivi generali dell'assetto del territorio comunale e definisce le strategie e le azioni specifiche da attivare per il loro conseguimento. A tale scopo i presenti Criteri Tecnici di Attuazione contengono:~~

~~\* disposizioni di indirizzo e coordinamento per il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole;~~

~~\* prescrizioni e indirizzi per l'attuazione degli interventi all'interno degli Ambiti di Trasformazione.~~

~~1.2 Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime dei suoli. Le indicazioni in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo della conformazione dei diritti privati, attraverso l'approvazione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole ovvero dei piani attuativi, o degli strumenti a questi assimilabili, individuati dallo stesso Documento di Piano.~~

~~1.3 Il Documento di Piano detta obiettivi, criteri e azioni da attuare nel tempo di cinque anni assegnatogli dalla legge, a partire dall'entrata in vigore al momento della pubblicazione sul BURL. Decorso tale termine il Documento di Piano dovrà essere sostituito da un nuovo Documento in ottemperanza alle disposizioni di legge.~~

**Art. 1** Contenuto e finalità del Documento di Piano

1.1 Il Documento di Piano individua gli obiettivi generali dell'assetto del territorio comunale e definisce le strategie e le azioni specifiche da attivare per il loro conseguimento.

1.2 Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime dei suoli. La conformazione edificatoria degli ambiti di trasformazione si otterrà in esito al processo negoziale finalizzato all'approvazione dei piani o programmi attuativi le cui scelte dovranno essere definite con le modalità esposte nelle presenti norme.

1.3 Il Documento di Piano si compone dei seguenti elaborati:

---

DA 01	Contesto metropolitano: aree urbanizzate
DA 02	Vincoli monumentali e ambientali
DA 03	Vincoli da infrastrutture e attività
DA 04	Vincoli geologici idrici e idrogeologici
DA 05	Formazione del territorio e dell'agglomerato urbano
DA 06	Carta del Paesaggio
DA 07	Carta delle Istanze
DA 08	Attuazione del PGT 2012
DA 09	Quaderni del Quadro Conoscitivo
DA 10	Componente commerciale
DA 11	Schema di Rete Ecologica Comunale

---

DP 01	Carta delle previsioni di Piano
DP 02	Diritti edificatori e coefficienti di ponderazione
DP 04	Carta della sensibilità paesistica
DP 08	Relazione Illustrativa
DP 08a	Relazione di Variante 2016 con Allegato
DP 09	Criteri Tecnici per l'Attuazione

**Art. 2** Rinvio a disposizioni di legge e di piano, difformità fra disposizioni diverse, deroghe

**2.1** Per tutte le materie non trattate dai presenti Criteri Tecnici di Attuazione si rimanda, nell'ordine:

- a) agli altri documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio (Piano dei Servizi e Piano delle Regole), agli strumenti di pianificazione di settore di livello comunale, ai regolamenti comunali;
- b) agli strumenti di pianificazione di livello sovracomunale, compresi gli eventuali piani di settore, per le materie di loro specifica competenza;
- c) alle disposizioni delle leggi nazionali e regionali.

**2.2** In caso di difformità fra i contenuti delle tavole del Documento di Piano e le indicazioni contenute nel presente articolato, prevalgono queste ultime.

In caso di difformità fra previsioni dotate di diversa cogenza, prevalgono nell'ordine:

- a) prescrizioni;
- b) indirizzi.

In caso di difformità fra le previsioni del Documento di Piano e quelle contenute nei Piani di settore comunali, la prevalenza deve essere stabilita applicando il principio della maggiore specializzazione.

~~Sono ammesse deroghe alle disposizioni del presente Documento di Piano soltanto nei casi e con le modalità previste dalla legge.~~

**Art. 3** Efficacia del Documento di Piano: prescrizioni, indirizzi

~~**3.1** Costituiscono "prescrizioni" tutte le disposizioni vincolanti contenute nel Documento di Piano, così nei suoi elaborati grafici come nei presenti Criteri Tecnici di Attuazione.~~

~~La modifica di una prescrizione del Documento di Piano in sede di pianificazione attuativa ovvero di Piano delle Regole, di Piano dei Servizi o di altro piano di settore comporta variante al Documento di Piano stesso.~~

~~Hanno valore di "prescrizioni" l'individuazione degli ambiti di trasformazione, la capacità edificatoria, l'elenco delle destinazioni d'uso e le procedure di attuazione assegnate, come indicato ai successivi articoli 8 e seguenti.~~

~~Hanno inoltre valore di prescrizioni i contenuti della "Sezione 2 - Disposizioni" delle schede relative a ciascun Ambito contenute nell'Allegato 1 ai presenti Criteri, salvo diversa indicazione contenuta nelle schede stesse.~~

~~**3.2** Costituiscono "indirizzi" tutte le disposizioni non vincolanti contenute nel Documento di Piano, volte ad orientare le scelte dell'Amministrazione Comunale e l'attività dei soggetti attuatori, con particolare riferimento a:~~

~~\* i contenuti della "Sezione 3 - Orientamenti" delle schede relative a ciascun Ambito contenute nell'Allegato 1 ai presenti Criteri;~~

~~\* le tabelle con la ripartizione delle quote assegnate alle diverse destinazioni funzionali contenute nelle schede dell'Allegato 1, ancorché riportate nella "Sezione 2 - Disposizioni" delle schede stesse~~

~~\* le indicazioni per la redazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.~~

**3.1** Sono da assumere come prescrizioni del Documento di Piano, contenute negli elaborati grafici come nelle presenti Norme, quelle di seguito elencate:

- le delimitazioni degli ambiti di trasformazione (suscettive solo delle modifiche di cui al successivo articolo 13);
- le indicazioni contenute nelle allegate Schede degli Ambiti di Trasformazione riportate nella "Sezione 3 - Prescrizioni".

**3.2** Sono da considerare indirizzi tutte le altre previsioni del Documento di Piano, volte a orientare le scelte dell'Amministrazione Comunale e l'attività dei soggetti attuatori.

**Art. 4** Relazioni fra il Documento di Piano, il Piano delle Regole, il Piano dei Servizi.

- 4.1** In caso di difformità fra le disposizioni contenute nei diversi documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio, le stesse dovranno essere considerate prevalenti secondo il seguente ordine:
1. Disposizioni contenute nel Piano dei Servizi, in ragione della loro preminente finalità pubblica.
  2. Disposizioni contenute nel Piano delle Regole, per il loro valore conformativo.
  3. Disposizioni contenute nel Documento di Piano.
- 4.2** Il Documento di Piano recepisce la definizione dei parametri e degli indici edilizi e la classificazione delle destinazioni d'uso dettate dal Piano delle Regole ~~riportandole in appendice al presente articolato.~~

**Art. 5** ~~Indirizzi per il Piano delle Regole e per il Piano dei Servizi~~

- ~~**5.1** Il Documento di Piano demanda al Piano dei Servizi, nel quadro delle finalità attribuitegli dalla legge, il compito di:~~
- ~~\* recepire le aree per servizi e infrastrutture individuate all'interno degli ambiti di trasformazione di cui al successivo art. 8;~~
  - ~~\* precisare le azioni da intraprendere per la qualificazione del sistema degli spazi pubblici nell'ambito del tessuto urbano consolidato;~~
  - ~~\* determinare la quota di aree per servizi e spazi pubblici (S2 urbanizzazioni secondarie) da cedere al Comune nel contesto dell'esecuzione dei piani attuativi;~~
  - ~~\* definire gli interventi per la costruzione del sistema del verde comunale;~~
  - ~~\* individuare le aree per servizi e spazi pubblici dotate di capacità edificatoria di perequazione e definirne l'entità.~~
  - ~~\* definire gli interventi per la qualificazione delle reti infrastrutturali.~~
- ~~**5.2** Il Documento di Piano demanda al Piano delle Regole, nel quadro delle finalità attribuitegli dalla legge, il compito di:~~
- ~~\* recepire le indicazioni contenute nella "Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi";~~
  - ~~\* dettare le norme per la salvaguardia e la valorizzazione del tessuto edilizio dei nuclei di antica formazione;~~
  - ~~\* classificare le destinazioni d'uso;~~
  - ~~\* definire gli indici e i parametri urbanistici.~~

**Art. 6** Componente geologica, idrogeologica e sismica

Il Documento di piano è integrato dalla definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico del territorio comunale, descritto nei documenti della componente geologica. Le norme che accompagnano la componente geologica, idrogeologica e sismica si intendono recepite dal presente Documento di Piano, dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi.

**Art. 7** ~~6~~ Valenza paesistica del Documento di Piano

- ~~**76.1** Il Documento di Piano approfondisce alla scala comunale i temi e le modalità di trasformazione trattati dal Piano Paesaggistico Regionale e dal PTCP, individuando con appositi elaborati grafici i contenuti paesistico ambientali di maggior dettaglio.~~
- ~~**76.2** A seguito del riconoscimento della valenza paesistica del piano ai sensi dell'art. 6, comma 4, della Normativa del Piano Paesaggistico Regionale, lo stesso entra a far parte degli atti costitutivi del "Piano del Paesaggio Lombardo" quale atto a maggior definizione. Pertanto le indicazioni a valenza paesistica contenute nel Documento di Piano e negli atti con questo coordinati (Piano dei Servizi e Piano delle Regole) costituiscono aggiornamento e integrazione del PTCP ed hanno valore prescrittivo.~~

- 76.3** Ai fini della determinazione dell'incidenza paesistica dei progetti vanno considerati i contenuti delle tavole DA06 (Carta condivisa del Paesaggio) e DP03 (Carta delle classi di sensibilità paesistica). In particolare la Tavola DP03 riporta le "classi di sensibilità paesistica dei siti" e deve essere utilizzata per le valutazioni richieste ai sensi della DGR n. 11045 dell'8 novembre 2002, contenente le linee guida per l'esame paesistico dei progetti.

**Art. 8** ~~7~~ Edificabilità negli Ambiti di Trasformazione

**87.1** Individuazione e classificazione

Nella tavola della "Previsioni di piano" (DP02) sono individuati con apposito perimetro gli Ambiti di Trasformazione.

Gli Ambiti sono classificati in ~~quattro~~ tre categorie in relazione alla condizione attuale ed alla vocazione funzionale di ciascuno:

- Ambiti di ~~Sviluppo Urbano (ASU)~~ sviluppo urbano
- Ambiti di ~~Insediamen~~to recupero delle ~~Attività Lavorative (AIAL)~~ aree dismesse (ex industriali e pubbliche)
- Ambiti ~~per l'insediamento di~~ ~~Recupero delle Industrie Storiche (ARIS)~~ attività lavorative
- ~~Ambiti di Trasformazione delle Attrezzature Pubbliche (ATAP)~~

Le disposizioni e gli orientamenti riferiti a ciascun ambito sono riportate nell'Allegato 1 - "Attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione".

**87.2** Capacità edificatoria

Il Documento di Piano assegna ~~di massima~~ a tutti gli Ambiti di Trasformazione un identico **indice proprio** di edificabilità territoriale pari a:

**Ut = 0,30 mq/mq**

Per procedere all'attuazione degli interventi, i piani attuativi dovranno prevedere la realizzazione di una capacità edificatoria corrispondente all'applicazione di un **indice minimo** pari a:

**Ut = 0,40 mq/mq**

I piani attuativi potranno prevedere la realizzazione di una capacità edificatoria superiore a quella determinata dall'applicazione dell'indice minimo, fino al raggiungimento dell'indice massimo pari a:

**Ut = 0,50 mq/mq**

**7.3** Modalità di applicazione degli indici

Le modalità di applicazione degli indici proprio ed aggiuntivi sono specificate nelle schede relative a ciascun Ambito di Trasformazione raccolte nell'Allegato 1.

In generale per il conseguimento degli indici minimo e massimo, alla capacità edificatoria determinata dall'applicazione dell'indice proprio dovrà essere sommata quella determinata dal trasferimento entro l'Ambito di Trasformazione della SLP generata dalle aree individuate dal Piano dei Servizi, in applicazione del principio della perequazione di cui al successivo art. ~~9-8~~.

~~Agli Ambiti classificati come "Ambiti di Insediamento recupero delle Attività Lavorative" (AIAL) aree dismesse (AT 4, AT 5 e "Ambiti di Recupero delle Industrie Storiche" (ARIS), in ragione delle utilità pubbliche da conseguire all'interno dell'area perimetrata, AT 17) ed agli Ambiti a prevalente finalità pubblica (AT 6 e AT 7) l'indice minimo **Ut = 0,40 mq/mq** viene assegnato senza obbligo acquisizione di capacità edificatoria di perequazione. ~~Il tutto come meglio precisato nelle schede riportate nell'Allegato 1.~~~~

~~Agli Ambiti classificati come "Ambiti di Trasformazione delle Attrezzature Pubbliche" (ATAP) Lo stesso indice viene assegnata una capacità edificatoria propria, non incrementabile attraverso anche assegnato per l'insediamento delle attività manifatturiere. A tal fine le convenzioni dei piani attuativi devono prevedere l'obbligo per il trasferimento della SLP generata dalle aree individuate dal Piano dei Servizi, correlata alle utilità pubbliche attese all'interno o all'esterno soggetto attuatore di fornire adeguate garanzie relativamente alla finalizzazione dell'intervento prima del perimetro dell'Ambito, indicata singolarmente per ciascun Ambito nelle schede contenute nell'Allegato rilascio dei permessi di costruire. Il tutto come meglio precisato nelle schede riportate nell'Allegato 1.~~

Agli Ambiti ai quali è assegnata come destinazione principale la residenza (Gf 1-) l'indice minimo **Ut = 0,40 mq/mq** viene assegnato senza obbligo acquisizione di capacità edificatoria di perequazione quando il soggetto attuatore si impegni a realizzare il 50% della capacità edificatoria totale di progetto nella forma dell'edilizia sociale, come definita dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 22 aprile 2008.

**8.3** In alternativa ai piani attuativi, per l'attuazione degli interventi potrà essere proposta l'adozione dei Programmi Integrati di Intervento secondo quanto disposto al successivo art. 12. Detti Programmi potranno prevedere l'**innalzamento dell'indice massimo** fino a:  
**Ut = 0,65 mq/mq**  
con le modalità indicate nel citato art. 12.

**7.4** Conservazione dei fabbricati e delle SLP esistenti all'interno degli Ambiti di Trasformazione  
Nelle schede contenute nell'Allegato 1 sono individuati gli Ambiti di Trasformazione nei quali ricadono fabbricati la cui conservazione è prescritta o **consigliata** consentita.  
Salvo diversa indicazione contenuta nelle schede riportate nell'Allegato 1, in caso di conservazione parziale o totale delle superfici lorde di pavimento esistenti, queste verranno rapportate alla quota percentualmente corrispondente della superficie territoriale, applicando gli indici di piano alla sola parte residua di quest'ultima, secondo lo schema di seguito riportato:  
**SLP conservata / SLP totale esistente = x%**  
**St \* x% = Y (quota parte della St corrispondente alla SLP conservata)**  
**SLP nuova edificabile = (St - y) \* Ut**

La modalità di calcolo sopra descritta si adotta in alternativa all'applicazione degli indici di edificabilità assegnati all'Ambito di Trasformazione, quando ritenuto vantaggioso dal Comune o dal soggetto attuatore.

~~In pendenza dell'attuazione degli interventi di trasformazione previsti per ciascun ambito, gli interventi sugli edifici esistenti all'interno degli ambiti stessi sono assenti con titolo abilitativo semplice e possono consistere esclusivamente nella manutenzione straordinaria di detti edifici senza modificarne la destinazione d'uso.~~

<b>Art. 98</b> Criteri per la perequazione
--

**98.1** Aree interne agli Ambiti di Trasformazione  
L'edificabilità assegnata a ciascun Ambito di Trasformazione, incrementata con il trasferimento di edificabilità assegnata ad aree esterne all'ambito in applicazione del principio di perequazione, si considera attribuita uniformemente a tutta la superficie dell'ambito, comunque ripartita fra i diversi comparti di pianificazione attuativa ed indipendentemente dalla destinazione finale, pubblica o privata, delle aree.  
Non partecipano alla ripartizione della capacità **volumetrica edificatoria** attribuita dal piano le superfici delle strade pubbliche e delle relative pertinenze esistenti alla data di adozione del presente Documento di Piano nonché le aree di proprietà demaniale lungo i corsi d'acqua del reticolo idrico principale.

**98.2** Aree esterne agli Ambiti di Trasformazione  
Il Piano dei Servizi individua le aree destinate a servizi e spazi pubblici alle quali, in base al principio della perequazione, è attribuita una capacità edificatoria pari a:  
**Ut = 0,30 mq/mq**  
Tale capacità edificatoria è generata al momento della cessione gratuita al Comune delle relative aree ed è realizzabile negli Ambiti di Trasformazione in aggiunta alla capacità propria attribuita a ciascun ambito, secondo le prescrizioni contenute nei presenti Criteri, nell'Allegato 1 e nel Piano dei Servizi.

**98.3** Trasferimento della capacità edificatoria di perequazione

**98.3.1** Cessione diretta delle aree per servizi e spazi pubblici  
Ai fini dell'avvalimento della capacità edificatoria aggiuntiva a quella propria, i soggetti attuatori degli Ambiti di Trasformazione dovranno in via prioritaria acquisire la titolarità delle aree per servizi e spazi pubblici esterne al perimetro dell'Ambito, sulla base delle individuazioni del Piano dei Servizi e delle priorità indicate nei programmi comunali di intervento, e trasferirne la

proprietà al Comune al momento della sottoscrizione della convenzione. Nella stessa convenzione è sancita l'attribuzione della capacità edificatoria aggiuntiva.

~~Ove entro il limite temporale di 30 mesi dall'entrata in vigore del Documento di Piano si pervenga alla stipulazione della convenzione nell'ambito della quale vengono cedute al Comune le aree per servizi e spazi pubblici esterne all'ambito di trasformazione, all'indice Ut compreso tra i valori minimo di 0,40 mq/mq e massimo di 0,50 mq/mq si aggiungerà un premio pari al 10% della SLP edificabile.~~

~~L'assegnazione del premio ha durata di 12 mesi dalla stipulazione della convenzione. Entro tale termine dovrà essere dato inizio all'esecuzione degli interventi previsti dalla convenzione, ossia al rilascio dei titoli abilitativi per la costruzione degli edifici ed all'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.~~

~~Nel caso in cui il meccanismo perequativo, nell'ambito di una trattativa di libero mercato, non trovi adeguata soluzione, una volta decorsi 24 mesi dall'entrata in vigore del Documento di Piano, su istanza dei titolari delle aree interne agli ambiti di trasformazione possono essere attivate le azioni alternative da intraprendere per garantire l'attuabilità delle previsioni di piano descritte nei paragrafi successivi.~~

#### 98.3.2 Cessione di aree per compensazioni all'interno degli Ambiti di Trasformazione

Il soggetto attuatore individua all'interno del comparto di piano attuativo le aree per le compensazioni urbanistiche in permuta, in coerenza con quanto disposto all'art. 11, comma 1, della LR 12/05. All'atto della sottoscrizione della convenzione del piano attuativo dette aree saranno cedute gratuitamente al Comune il quale le offrirà in permuta ai fini dell'acquisizione delle aree per servizi e spazi pubblici.

Nelle aree di compensazione si deve garantire l'edificabilità di una SLP determinata dall'applicazione, all'intera St dell'Ambito, dell'indice Ut risultante dalla differenza tra Ut *minimo* e Ut *proprio*

~~Nella restante parte dell'Ambito la~~ La cessione delle aree per le compensazioni urbanistiche in permuta consente la realizzazione **nella restante parte dell'Ambito** della SLP determinata dall'applicazione all'intera St dell'Ambito dell'indice Ut *minimo proprio* 0,4030 mq/mq, ~~detratta la SLP realizzabile nell'area di compensazione ceduta gratuitamente al Comune.~~

~~L'eventuale applicazione all'intera St dell'ambito di un indice di edificabilità territoriale superiore all'Ut *minimo* 0,40 mq/mq è subordinata all'approvazione di un Programma Integrato di Intervento ai sensi dell'art. 12 dei presenti Criteri, ferma restando l'attribuzione all'area di compensazione di una parte della SLP come sopra determinata.~~

9

#### 8.3.3 Espropriazione delle aree con onere a carico dei soggetti attuatori

Il soggetto attuatore potrà impegnarsi a versare il corrispettivo dell'indennità di esproprio delle aree necessarie all'acquisizione della capacità edificatoria aggiuntiva per il raggiungimento di un indice di edificabilità territoriale Ut compreso tra 0,40 e 0,50 mq/mq.

L'individuazione delle aree da acquisire avverrà su indicazione del Comune coerentemente con le priorità indicate dal Piano dei Servizi **o in altri documenti della programmazione comunale** e la determinazione dell'indennità di espropriazione sarà effettuata dai competenti organismi tecnici. La sottoscrizione della convenzione dovrà avvenire contestualmente all'avvio della procedura espropriativa e dovrà contenere l'impegno per il sottoscrittore e per i suoi aventi causa a versare al Comune l'intera somma necessaria all'acquisizione delle aree, compresi gli eventuali conguagli, istituendo le garanzie finanziarie di rito.

#### 98.4 Coefficiente di ponderazione

Il Documento di Piano introduce il coefficiente di ponderazione al fine di equilibrare le differenze posizionali determinate dalla localizzazione delle aree per servizi e spazi pubblici e dalla localizzazione delle aree nelle quali vengono trasferiti i diritti edificatori di perequazione.

In base alla collocazione relativa, la capacità edificatoria di perequazione generata dalle aree per servizi e spazi pubblici viene corretta applicando i seguenti coefficienti, con riferimento alle perimetrazioni contenute nella Tav. DP.03:

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

#### 9.5 Indice premiale

In coerenza a quanto disposto dal Piano delle Regole, all'edificabilità assegnata agli Ambiti di Sviluppo Urbano (ASU) ed agli Ambiti di Recupero delle Industrie Storiche (ARIS) può essere sommato un indice premiale pari a

**Ut = 0,05 mq/mq**

quando il soggetto attuatore si impegna ad ottenere una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale dell'intero complesso edilizio superiore del 30% rispetto al valore limite previsto dalla disciplina nazionale e regionale vigente al momento della presentazione della domanda. Per la verifica del conseguimento delle prestazioni energetiche dei fabbricati realizzati si applica la disciplina del Piano delle Regole.

L'indice premiale si aggiunge agli indici di edificabilità minimo e massimo da conseguire con le procedure descritte al precedente § 3.

#### 8.5 Cessione anticipata di aree per servizi e spazi pubblici

Previo atto formale della Giunta Comunale, è consentita la cessione gratuita al Comune di aree per servizi e spazi pubblici dotate di capacità edificatoria di perequazione (aree di "decollo") anche non contestualmente alla individuazione delle aree ove verrà realizzata detta capacità edificatoria (aree di "atterraggio").

**In tal caso l'Ufficio competente alla tenuta del Registro delle cessioni dei Diritti Edificatori (RDE) rilascia all'avente titolo, in un unico esemplare, il certificato attestante l'annotazione e gli estremi dell'atto da cui deriva il riconoscimento dei diritti edificatori generati dalle aree cedute.**

### **Art. 9** Registro dei diritti edificatori (RDE)

In applicazione dell'art. 11.4 della LR 12/05 è istituito il "Registro delle cessioni dei diritti edificatori".

Nel Registro sono annotati tutti gli atti aventi per oggetto il trasferimento dei diritti edificatori dalle aree per servizi e spazi pubblici alle aree destinate all'edificazione. Vi saranno altresì annotate le eventuali riserve di diritti edificatori destinati a trovare collocazione in fasi successive all'atto di trasferimento al Comune della proprietà delle aree per servizi e spazi pubblici che li hanno generati.

Le modalità di tenuta del Registro ~~saranno~~ sono stabilite da apposito regolamento ~~che verrà approvato dal Consiglio Comunale prima dell'adozione del primo piano attuativo.~~

### **Art. 11.10** Pianificazione attuativa

#### **11.10.1** Individuazione dei piani attuativi

L'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione avviene attraverso l'approvazione di piani attuativi previsti dalla legislazione nazionale e regionale ovvero tramite Programmi Integrati di Intervento.

Ciascun ambito può essere oggetto di più piani attuativi, secondo quanto indicato nelle schede contenute nell'Allegato 1. I piani attuativi potranno essere d'iniziativa pubblica o privata.

La suddivisione di un ambito in più comparti di piano attuativo è subordinata alla verifica delle seguenti condizioni:

- \* la conformazione e l'estensione del singolo comparto di piano attuativo non devono pregiudicare l'attuazione degli interventi nella restante parte dell'ambito;
- \* le opere pubbliche da realizzare nel contesto dell'esecuzione del singolo piano attuativo devono avere il carattere di lotto funzionale autonomo e risultare fruibili anche in pendenza

dell'attuazione degli altri comparti di piano attuativo nei quali l'ambito dovesse risultare ripartito;

- \* ciascun piano attuativo dovrà riguardare una superficie non inferiore a quella minima prescritta per ciascun Ambito di Trasformazione nelle schede contenute nell'Allegato 1;
- \* i comparti di pianificazione attuativa devono essere composti in maniera da non produrre reliquati.

Allo scopo di garantire la fattibilità

**10.2** ~~Modifiche ai perimetri degli interventi attuativi, il soggetto attuatore di un comparto di piano attuativo non esteso all'intero Ambito di Trasformazione, dovrà accompagnare la propria proposta con un "master plan", con valore indicativo, che dimostri la coerenza del proprio intervento con gli obiettivi generali di organizzazione ed il conseguimento delle utilità pubbliche attese.~~

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

I piani attuativi dovranno presentare i contenuti minimi individuati dal Piano delle Regole.

**11.2** ~~Modalità~~ **10.3** "Master plan"

Ove indicato dalle schede degli ambiti di presentazione

~~Preliminarmente alla presentazione del piano attuativo, trasformazione prodotte in Allegato 1, per gli Ambiti che presentano condizioni di maggiore complessità, per i proponenti dovranno inoltre quali è consentita l'attuazione attraverso più comparti di piano attuativo, viene richiesta al Sindaco istanza di attivazione del soggetto attuatore di un comparto di piano attuativo non esteso all'intero Ambito di Trasformazione la presentazione di un quadro unitario di riferimento, o "master plan", del quale sarà data comunicazione alle altre proprietà o agli altri soggetti attuatori dell'Ambito stesso, dichiarando le SLP che intendono realizzare in base all'applicazione dei presenti Criteri Tecnici per l'Attuazione ed indicando in particolare le aree per servizi e spazi pubblici esterne al perimetro dell'Ambito che intendono cedere gratuitamente al Comune per l'acquisizione della capacità edificatoria aggiuntiva.~~

~~La presentazione dell'istanza comporta l'attivazione di una fase preliminare di verifica e negoziazione al fine di determinare le specifiche condizioni di applicazione degli indici e le eventuali proposte di ripartizione dell'ambito in più comparti.~~

~~Il Comune valuterà le istanze di pianificazione attuativa e, quando non intenda procedere all'approvazione di un Piano Particolareggiato o di altro strumento attuativo di iniziativa pubblica, accoglierà le richieste, con pronunciamento della Giunta Comunale, entro il termine di novanta giorni dalla presentazione delle stesse, fissando in via definitiva l'indice da applicare al comparto, le attrezzature ed infrastrutture pubbliche da realizzare nel contesto dell'attuazione, la perimetrazione del piano attuativo.~~

~~Il predetto termine di novanta giorni può essere interrotto una sola volta qualora gli uffici comunali deputati all'istruttoria richiedano, con provvedimento espresso da assumere nel termine di trenta giorni dalla data di presentazione dell'istanza, le integrazioni documentali ritenute necessarie per l'adeguamento della stessa alle prescrizioni normative vigenti ovvero alla programmazione comunale delle opere di urbanizzazione. In questo caso il termine di novanta giorni di cui al presente comma decorre nuovamente e per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.~~

~~Decorso il termine sopra indicato senza che il Comune abbia formalmente valutato la proposta presentata, il progetto di piano attuativo potrà essere presentato con l'applicazione dell'indice Ut corrispondente alla capacità edificatoria determinata dall'applicazione dell'indice minimo, individuando a tale scopo le aree per servizi e spazi pubblici esterne al perimetro dell'Ambito di Trasformazione o le aree per compensazioni in permuta interne che verranno cedute gratuitamente al Comune per l'acquisizione della capacità edificatoria minima.~~

**11.3** Il "master plan" è finalizzato a garantire la fattibilità degli interventi attuativi e dimostrare la coerenza del proprio intervento con gli obiettivi generali di organizzazione ed il conseguimento delle utilità pubbliche attese.

Il "master plan" può essere aggiornato in occasione della presentazione di ciascun piano attuativo sempre nel rispetto delle coerenze e degli obiettivi sopra richiamati.

Nel percorso negoziale descritto al successivo art. 11, il "master plan" tiene luogo della proposta di assetto preliminare da avanzare nella seconda fase (art. 11.2).

Il "master plan" dovrà presentare di massima i seguenti contenuti:

- individuazione delle proprietà interessate;
- condizioni di accessibilità e circolazione all'interno dell'area e nell'immediato intorno;
- presenza di aree per parcheggio pubblico o di uso pubblico;
- valutazione delle quantità edilizie esistenti ripartite nelle diverse destinazioni d'uso in atto;
- ripartizione dell'area in unità minime di intervento;
- entità e distribuzione di massima delle capacità edificatorie e delle superfici destinabili ad attività commerciale ripartite nelle diverse classi dimensionali;
- criteri per la determinazione delle aree per servizi e spazi pubblici ed in particolare dei parcheggi di uso pubblico;
- individuazione di massima degli interventi di adeguamento della rete viaria e delle infrastrutture sottosuolo e degli interventi relativi alle urbanizzazioni secondarie.

Nei casi di rilevante interesse pubblico delle trasformazioni, è facoltà del Comune di proporre un "master plan" di iniziativa pubblica da assumere come studio di fattibilità degli interventi pubblici da realizzare nell'Ambito.

#### **10.4** Aree per urbanizzazioni primarie e secondarie

I piani attuativi dovranno prevedere la cessione gratuita al comune delle aree per urbanizzazioni primarie e secondarie individuate nelle schede contenute nell'Allegato 1.

La quantità minima di aree per urbanizzazioni secondarie da cedere all'interno di ciascun comparto di pianificazione attuativa è stabilita dal Piano dei Servizi. Ove tale quota ecceda la superficie individuata nelle schede sopra citate, la parte restante potrà essere monetizzata, come disposto dallo stesso Piano dei Servizi.

#### **11.4** Osservanza dei "Criteri ambientali di attuazione, misure di mitigazione"

I piani attuativi dovranno uniformarsi alle indicazioni contenute nel Capitolo 7 del Rapporto Ambientale, concernente i criteri ambientali di attuazione e le misure di mitigazione, in quanto coerenti con la fase di pianificazione.

In particolare dovranno essere assunte in fase attuativa tutte le necessarie misure di inserimento paesistico ambientale dei nuovi insediamenti, anche con la creazione di fasce tampone verso gli spazi aperti, realizzando la progettazione contestuale degli spazi aperti e degli spazi costruiti, con riferimento alle tipologie e alle modalità attuative riportate nel "Repertorio B" allegato al PTCP.

#### **11.5** Osservanza dei vincoli amministrativi ed ambientali

Oltre alle indicazioni contenute nel Rapporto Ambientale, nella predisposizione dei piani attuativi dovrà essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni e dei vincoli gravanti sul territorio comunale in applicazione della disciplina nazionale o regionale, riportati nelle Tavv. DA02, DA03, DA04.

In riferimento agli ambiti di trasformazione prossimi a pozzi comunali di captazione dell'acqua potabile, l'attuazione degli interventi negli Ambiti di Trasformazione dovrà soddisfare i requisiti seguenti:

- \* assenza di ~~interferenza~~ interferenze con la zona di tutela assoluta delle captazioni;
- \* esclusione dei centri di pericolo elencati nel comma 4 art. 94 dlgs 128/2010 e DGR 10 aprile 2003 n. 7/12693;
- \* rispondenza alle indicazioni tecniche contenute in DGR 10 aprile 2003 n. 7/126963-.

Infine il recupero delle aree industriali dismesse dovrà essere preceduto da indagini preliminari sulla qualità dei terreni al fine di verificare la compatibilità dei suoli con le destinazioni d'uso previste dal PGT, in applicazione delle disposizioni del DLgs 152/06.

**Art. 11** Criteri di negoziazione

Dati i limiti che, in forza di quanto disposto dall'art. 8 comma 2, lett. e) e comma 3 della LR 12/05, sono da riconoscere alle previsioni del presente Documento di Piano relative agli Ambiti di Trasformazione e data l'esigenza di approfondimenti preordinati alla definizione delle scelte di massima relative agli ambiti stessi, di norma, prima della redazione del progetto di un piano o programma attuativo di iniziativa privata verrà avviato un procedimento avente ad oggetto consultazioni ed approfondimenti, e, in alcuni casi, concertazioni o negoziazioni come di seguito precisato.

**11.1** Prima fase: avvio delle consultazioni

Si prevede che i soggetti attuatori chiedano al Comune, con apposita istanza, di convocare una riunione preliminare nel corso della quale individuare le questioni che, nella prospettiva della redazione di un progetto di piano o programma attuativo, debbono essere oggetto di consultazioni e approfondimenti. L'istanza potrà essere accompagnata dalla formulazione di una o più ipotesi di definizione delle scelte di massima.

Il Dirigente del competente Ufficio provvederà a convocare la riunione entro 20 giorni dal ricevimento della richiesta ed a redigere entro i successivi 10 giorni un documento di sintesi temi affrontati, da sottoporre al parere della Giunta Comunale, nel quale saranno indicate le scelte da promuovere mediante negoziazione per la definizione dei pesi insediativi e delle funzioni da insediare, a partire dagli obiettivi e dagli indirizzi contenuti nelle schede degli Ambiti di Trasformazione prodotte nell'Allegato 1 alle presenti norme.

**11.2** Seconda fase: elaborazione della proposta preliminare

Acquisito il parere della Giunta Comunale, i soggetti attuatori potranno chiedere al Comune, con apposita istanza, di convocare una riunione per la valutazione di una proposta di assetto preliminare, elaborata sulla base degli obiettivi e degli indirizzi indicati nelle schede degli Ambiti di Trasformazione prodotte nell'Allegato 1 alle presenti norme, contenente in linea di massima:

- la definizione dei pesi insediativi e delle scelte relative alle funzioni da insediare, nel rispetto dei limiti minimo e massimo indicati dalle Norme per l'Attuazione del Documento di Piano per ogni Ambito di trasformazione;
- uno o più schemi planivolumetrici di larga massima;
- un'ipotesi di impegni nel campo delle aree e dei servizi pubblici.

Nei casi previsti nelle schede degli Ambiti di Trasformazione, la proposta di assetto preliminare sarà contenuta all'interno del "master plan" di cui al precedente art. 10.3

Il Dirigente del competente Ufficio provvederà a convocare la riunione entro 20 giorni dal ricevimento della richiesta. Nel corso della discussione, sentita la Giunta Comunale, potrà anche essere deciso di avviare una fase di negoziazione, individuando in linea di massima i tempi della stessa.

La fase negoziale sarà condotta di concerto dal Dirigente e dalla Giunta Comunale, la quale sarà costantemente informata degli sviluppi della negoziazione, anche partecipando con propri rappresentanti al confronto con i soggetti attuatori.

Alla conclusione della seconda fase verrà redatto e sottoscritto dai partecipanti un documento con il quale si darà atto, ove possibile, di concordi valutazioni e, ove necessario, della sussistenza di posizioni contrastanti o di dubbi ancora da superare.

La Giunta Comunale, viste l'istruttoria fatta dai competenti uffici e le risultanze delle negoziazioni eventualmente intervenute, si pronuncerà con apposito atto sull'ipotesi di soluzione prospettata. Con detto atto si potranno indicare, come possibili o necessarie, modifiche o integrazioni della proposta di assetto preliminare, nella prospettiva della redazione del progetto di piano o programma attuativo.

**11.3** Terza fase: presentazione dell'istanza di adozione del progetto di Piano Attuativo

Dopo l'indicata pronuncia i soggetti attuatori potranno, considerando anche le risultanze di eventuali sviluppi delle negoziazioni, presentare il progetto di piano o programma attuativo per l'adozione e l'approvazione.

**Art. 12** Programmi Integrati di Intervento (PII)

**12.1** PII all'interno degli Ambiti di Trasformazione

Per l'attuazione degli interventi in sostituzione dei piani attuativi ordinari potrà essere proposta l'adozione di Programmi Integrati di Intervento nel rispetto delle seguenti condizioni:

- \* conseguimento dell'indice minimo pari a 0,40 mq/mq con le modalità descritte al precedente art. 9;
- \* assegnazione di un indice compreso fra 0,40 mq/mq e 0,65 mq/mq in funzione del conseguimento di ulteriori utilità pubbliche coerenti con il Piano dei Servizi **eo** con **altri documenti della** programmazione **triennale delle Opere Pubbliche comunale**.

I PII verranno considerati in variante del Documento di Piano solamente ove prevedano una capacità edificatoria corrispondente ad un indice di edificabilità territoriale eccedente il limite di **Ut = 0,65 mq/mq**

~~In generale il ricorso a Programmi Integrati di Intervento viene favorito per l'attuazione degli Ambiti di Recupero delle Industrie Storiche (ARIS) in considerazione delle particolarità morfologiche e funzionali.~~

I PII sono tenuti al rispetto dei "Criteri ambientali di attuazione, misure di mitigazione" richiamati al precedente art. ~~41-410.5~~.

La documentazione da produrre a corredo della proposta di PII è individuata dalla disciplina del Piano delle Regole.

**12.2** PII nel tessuto edilizio consolidato

Nell'ambito del tessuto edilizio consolidato possono essere promossi Programmi Integrati di Intervento.

Spetta al Piano delle Regole dettare disposizioni per la presentazione di detti PII e stabilire criteri per la conduzione delle relative negoziazioni.

**Art. 13** Destinazioni d'uso

Il Documento di Piano, ai fini dell'applicazione dell'art. 51 della LR 12/05, definisce le destinazioni d'uso principali, quelle complementari o accessorie o compatibili, quelle escluse, riportandole nelle schede relative a ciascun Ambito di Trasformazione, raccolte nell'Allegato 1, nelle quali è anche indicata la ripartizione di massima della capacità edificatoria fra le diverse destinazioni funzionali.

Per la definizione delle destinazioni d'uso, il Documento di Piano assume la classificazione operata dal Piano delle Regole, ~~riportata in appendice al presente articolato (vedi Appendice 1)~~.

Nei documenti presentati per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto delle indicazioni del Documento di Piano relativamente alle destinazioni d'uso e verificata la compatibilità fra le diverse destinazioni ipotizzate.

Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui è subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.

Per la compatibilità viabilistica ed ambientale e la contestualità tra le procedure urbanistiche edilizie e quelle amministrative e commerciali si applicano le specifiche norme del Piano delle Regole.

~~E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso passando da una destinazione principale a una accessoria o compatibile, che comporti, o meno, l'esecuzione di opere edilizie.~~

Il Piano dei Servizi determina in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso comportano una variazione del fabbisogno di servizi e spazi pubblici e di interesse pubblico o generale.

**Art. 14** ~~Definizioni, indici e parametri per l'edificazione~~ **14** **Ambiti di Trasformazione attuati**

~~L'edificazione dei suoli è regolata in base alla definizione e dei parametri e degli indici edilizi per la quale il Documento di Piano assume quanto disposto dal Piano delle Regole. La definizione dei parametri e degli indici dettata dal Piano delle Regole e recepita nel Piano dei Servizi, viene riportata in appendice al presente articolato (Appendice 2).~~ **14.1** **La presente**

Variante è integrata dai piani attuativi approvati in attuazione delle previsioni del Documento di Piano 2012 relative agli Ambiti di Trasformazione dallo stesso individuati, vigenti al momento dell'adozione della Variante. Detti piani sono da considerare parte integrante del PGT ancorché non allegati agli atti dello stesso.

Pertanto per detti Ambiti continuano a valere le disposizioni dei relativi piani attuativi con particolare riferimento alla capacità edificatoria realizzabile ed alle utilità pubbliche da garantire.

**14.2** Nel caso di cessazione, per qualunque motivo, della validità dei piani attuativi, il soggetto attuatore potrà richiedere una nuova adozione del piano attuativo avente gli stessi contenuti del precedente, eventualmente introducendo le modifiche non sostanziali indicate all'art. 14, comma 12, della LR 12/2005. In tal caso il piano attuativo sarà considerato conforme alle previsioni del Documento di Piano.

**14.3** Quando il soggetto attuatore dovesse richiedere la nuova adozione del piano attuativo introducendo modifiche eccedenti quelle descritte al citato art. 14, comma 12, della LR 12/2005, il piano attuativo stesso sarà considerato in variante al Documento di Piano. In questo caso dovrà comunque essere garantito il conseguimento delle finalità pubbliche poste alla base del piano attuativo previgente, elencate nell'Allegato 2 alle presenti Norme.

#### **Art. 15** Interventi sui fabbricati esistenti

**15.1** In pendenza dell'attuazione degli interventi di trasformazione previsti per ciascun ambito, gli interventi sugli edifici esistenti all'interno degli ambiti stessi sono assentiti con titolo abilitativo semplice e di norma possono consistere nella manutenzione straordinaria o nel restauro e risanamento conservativo di detti edifici senza modificarne la destinazione d'uso.

**15.2** Gli interventi di ristrutturazione edilizia anche comportanti il cambio della destinazione d'uso sono consentiti per l'insediamento di attività classificabili come servizi pubblici o di interesse pubblico e generale e nei casi specificamente indicati nelle schede dei singoli Ambiti di Trasformazione.

#### **Art. 16** Norme transitorie

**16.1** Reliquati  
Per le aree escluse in seguito a rettifiche, stralci o altre motivazioni, dai comparti di piano attuativo approvati per l'esecuzione degli interventi negli ambiti di trasformazione, fino all'approvazione di una nuova disciplina da introdurre nelle diverse componenti del PGT sono ammessi solamente gli interventi fino al restauro e risanamento conservativo dei fabbricati esistenti.

**16.2** Fase transitoria  
Agli Ambiti di Trasformazione previsti dal PGT 2012 non ancora attuati all'entrata in vigore della presente Variante si applicano le disposizioni della LR 31/2014 per la fase transitoria ivi contemplata.



## Piano dei Servizi

---



## Indice

### Titolo 1° - DISPOSIZIONI GENERALI

<b>Art. 1</b>	Finalità e contenuto del Piano dei Servizi	pag	1
<b>Art. 2</b>	Definizione e classificazione delle aree per servizi pubblici e d'interesse pubblico o generale	pag	1
<b>Art. 3</b>	Perequazione urbanistica	pag	2
<b>Art. 4</b>	Convenzioni per la realizzazione di attrezzature e servizi da parte dei privati	pag	<del>23</del>
<b>Art. 5</b>	Dotazione di aree per servizi e spazi pubblici	pag	<del>23</del>
<b>Art. 6</b>	Dotazione di aree per parcheggio pubblico	pag	<del>34</del>
<b>Art. 7</b>	Variazione del fabbisogno di aree per servizi conseguente i mutamenti di destinazione d'uso	pag	<del>34</del>
<b>Art. 8</b>	Monetizzazione delle aree per servizi pubblici	pag	<del>45</del>

### Titolo 2° - DISPOSIZIONI SPECIFICHE

<b>Art. 9</b>	Parcheggi a servizio delle attrezzature e degli spazi pubblici	pag	<del>56</del>
<b>Art. 10</b>	Servizi privati di uso e interesse pubblico o generale	pag	<del>...56</del>
<b>Art. 11</b>	Disposizioni particolari per le aree destinate ad attrezzature religiose	pag.	<del>57</del>
<b>Art. 12</b>	Disposizioni per le aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature sportive	pag	<del>57</del>
<b>Art. 13</b>	Aree per la mobilità	pag	<del>68</del>
<b>Art. 14</b>	Aree per attrezzature cimiteriali	pag	<del>69</del>
<b>Art. 15</b>	Aree per impianti tecnologici di interesse pubblico	pag.	<del>69</del>

### Titolo 3° - DISPOSIZIONI DI COORDINAMENTO

<b>Art. 16</b>	Regime transitorio delle aree per attrezzature pubbliche	pag.	<del>710</del>
<b>Art. 17</b>	Coordinamento del Piano dei Servizi col Documento di Piano e col Piano delle Regole	pag.	<del>710</del>
<b>Art. 18</b>	Coordinamento del Piano dei Servizi col programma comunale delle opere pubbliche	pag.	<del>710</del>
<b>Art. 19</b>	Realizzazione delle opere pubbliche da parte di soggetti privati	pag.	<del>710</del>
<b>Art. 20</b>	Piano Urbano Generale dei Servizi Sottosuolo (PUGSS)	pag.	<del>710</del>
<b>Art. 21</b>	Componente geologica, idrogeologica e sismica	pag.	<del>710</del>

~~Appendice 1: Schema indicativo generale di sistemazione del viale Sabotino~~ pag. ~~8~~

~~Appendice 2: Schema generale di sistemazione della Saronnese~~ pag. ~~9~~

## **Titolo 1° - Disposizioni generali**

### **Art. 1 Finalità e contenuto del Piano dei Servizi**

Compito del Piano dei Servizi è definire le azioni per l'adeguamento del sistema delle infrastrutture e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale alle esigenze dei cittadini.

A tale scopo le presenti norme contengono:

- \* La classificazione delle aree per infrastrutture ed attrezzature pubbliche e di uso e interesse pubblico o generale, in coerenza con lo stato attuale.
- \* La determinazione delle dotazioni minime di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico.
- \* Le disposizioni ed i criteri per il coordinamento con la programmazione economica.

L'identificazione delle aree riservate alla realizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture pubbliche ha carattere prescrittivo.

Il Piano dei Servizi è costituito dai seguenti elaborati:

SA.01	Carta delle proprietà pubbliche
SA.02	Atlante dei servizi
SA.03	Il sistema dell'istruzione
SA.04	Carta del verde comunale
SA.05	Catalogo dei servizi esistenti
SP.01	Carta del piano dei servizi
SP.02	Relazione illustrativa
SP.03	Norme Tecniche di Attuazione

Per quanto attiene le reti dei sottoservizi, il Piano dei Servizi rimanda a quanto previsto dal Piano Urbano Generale dei Servizi Sottosuolo (PUGSS) che ne costituisce parte integrante.

### **Art. 2 Definizione e classificazione delle aree per servizi pubblici e d'interesse pubblico o generale**

**2.1** Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso secondo quanto stabilito al successivo art. 4 o da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore.

**2.2** Le aree per infrastrutture ed attrezzature pubbliche sono indicativamente ripartite nel seguente modo:

#### **2.2.1 Aree per opere di urbanizzazione primaria:**

- a. Aree stradali  
destinate alla viabilità pubblica automobilistica, ciclabile, pedonale, compresi i parcheggi ricavati lungo la carreggiata stradale.
- b. Aree per impianti tecnologici di interesse pubblico  
destinate alla realizzazione di impianti pubblici o di interesse pubblico di carattere tecnologico, quali impianti di depurazione, piattaforme di trattamento o raccolta dei rifiuti, centrali telefoniche, stazioni delle infrastrutture di trasporto dell'energia, serbatoi ed impianti dell'acquedotto nonché delle relative strutture per la manutenzione.

#### **2.2.2 Aree per opere di urbanizzazione secondaria:**

- a. Aree per l'istruzione  
destinate agli istituti scolastici, pubblici o privati parificati;
- b. Aree per attrezzature di interesse comune  
destinate alle attrezzature culturali, sociali, religiose, assistenziali, ivi compresi gli asili nido, sanitarie, amministrative, associative, ricreative e culturali;

- c. Aree a verde attrezzato e per lo sport  
destinate a parchi e giardini, campi gioco, impianti sportivi e relative strutture di servizio;
- d. Aree per parcheggi pubblici  
destinate a consentire la sosta temporanea dei veicoli in sede propria, distinguendole dagli spazi di sosta ricavati nella carreggiata stradale, che vengono considerati fra le opere di urbanizzazione primaria.

### Art. 3 Perequazione urbanistica

Il Piano dei Servizi individua le aree destinate a servizi e spazi pubblici alle quali, in base al principio della perequazione, è attribuita una capacità edificatoria pari a:

**Ut = 0,30 mq/mq**

Tale capacità edificatoria è sarà utilizzabile al momento della cessione gratuita al Comune delle relative aree ed è realizzabile negli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano e nelle aree indicate dal Piano delle Regole, secondo le modalità stabilite da ciascuno strumento, in aggiunta alla capacità propria attribuita a detti Ambiti e aree, fino al raggiungimento della capacità edificatoria massima.

Di regola non possono essere oggetto di cessione gratuita a favore del Comune aree soggette ad oneri di bonifica.

Eventuali oneri di bonifica non dichiarati o occulti che, in qualsivoglia momento, dovessero essere rilevati nelle aree gratuitamente cedute al Comune implicheranno la perdita della capacità edificatoria connessa alle aree stesse fino a quando il soggetto cedente, o altro soggetto eventualmente interessato, non avrà provveduto alla definitiva e completa bonifica delle aree medesime.

Il Comune si riserva in ogni caso la facoltà di accettare la cessione gratuita di aree soggette ad oneri bonifica preventivamente dichiarati dal soggetto cedente a condizione che lo stesso si impegni ad eseguire successivamente detta bonifica, entro un anno dalla cessione, presentando all'uopo all'atto di cessione un apposito crono programma dei lavori di bonifica e garantendo altresì l'effettiva esecuzione di detto intervento con la prestazione di una apposita polizza fideiussoria a prima chiamata.

L'area oggetto di cessione gratuita al Comune a fini di trasferimento dei diritti edificatori di pertinenza della stessa dovrà:

- a) avere estensione non inferiore a mq 1.500 o essere adiacente ad altre aree già di proprietà comunale;
- b) avere una conformazione regolare e risultare accessibile e fruibile.

Quando nelle aree destinate a servizi e spazi pubblici sono presenti fabbricati, alla capacità edificatoria risultante dall'applicazione dell'indice Ut = 0,30 mq/mq sarà sommata una ulteriore capacità edificatoria corrispondente alla SLP del fabbricato esistente.

Per quanto attiene le azioni alternative alla cessione diretta delle aree per servizi e spazi pubblici necessarie per l'avvalimento della capacità edificatoria aggiuntiva da parte dei soggetti attuatori degli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano, si rimanda alle disposizioni contenute nell'art. 9 dei Criteri Tecnici di Attuazione del Documento stesso. Dette disposizioni assumono pertanto valore prescrittivo.

Per quanto attiene l'attuazione degli interventi contemplati dal Piano delle Regole, l'avvalimento della capacità edificatoria aggiuntiva potrà essere conseguito da parte dei soggetti attuatori, in alternativa alla cessione diretta delle aree per servizi e spazi pubblici, tramite il versamento al Comune del corrispettivo di acquisizione delle aree stesse, come disposto all'art. 98.3.3 dei Criteri Tecnici di Attuazione del Documento di Piano. In tal caso l'acquisizione delle aree per servizi e spazi pubblici sarà effettuata attivando la procedura di espropriazione per pubblica utilità o tramite accordo bonario, secondo le disposizioni delle leggi in materia.

#### **Art. 4 Convenzioni per la realizzazione di attrezzature e servizi da parte dei privati**

La realizzazione delle attrezzature da parte di soggetti privati sarà disciplinata da apposita convenzione e accompagnata da atto di asservimento o regolamento d'uso dell'attrezzatura realizzata, oppure regolata da atto di accreditamento dell'organismo competente, come stabilito all'art. 9, comma 10, della LR 12/2005.

L'atto di asservimento garantisce la permanenza nel tempo del vincolo di destinazione.

La convenzione disciplina:

- \* l'oggetto del servizio, la sua utilizzazione sotto il profilo quantitativo e prestazionale, le modalità di gestione;
- \* le condizioni particolari praticate per i cittadini di Legnano o per determinate categorie di utenti;
- \* il termine di validità della convenzione e le modalità di rinnovo alla scadenza;
- \* i poteri di controllo e vigilanza, ivi compreso il potere di esercizio sostitutivo della gestione, l'eventuale applicazione di penali per l'inadempimento e il potere di risoluzione;
- \* la prestazione di garanzie fidejussorie.

La convenzione è accompagnata da una relazione finanziaria che dimostra la sostenibilità economica della realizzazione del servizio e della sua gestione in base ai contenuti della convenzione stessa.

La convenzione sarà redatta sulla base del testo tipo che sarà approntato dal Comune con provvedimento successivo all'approvazione del presente Piano dei Servizi.

#### **Art. 5 Dotazione di aree per servizi e spazi pubblici**

Il Piano dei Servizi individua le seguenti dotazioni minime di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico che devono essere assicurate nei piani attuativi e negli interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a) della LR 12/05:

- a) per la SLP destinata a residenza (Gf 1) e funzioni accessorie, ivi compreso il commercio di vicinato (Gf 4.1, Gf 5.1, Gf 5.6 aventi SLP inferiore o uguale a 250 mq): 40% della SLP;
- b) per la SLP con destinazione industriale o artigianale (Gf 2): 20% della SLP;
- c) per la SLP con destinazione terziaria (Gf 3, Gf 4 ad eccezione di 4.1, Gf 6): 100% della SLP, fatta eccezione per le grandi strutture commerciali;
- d) per la SLP con destinazione commerciale ~~al dettaglio~~:
  - ※ 100% della SLP per le medie strutture di vendita; e per le attività di commercio e affitto temporaneo di servizi o spazi aventi SLP superiore a 250 mq. (Gf 5.2, 5.3, 5.4, 5.6) nonché per gli insediamenti unitari di cui all'art. 19.7 delle NTA del Piano delle Regole aventi SLP maggiore di 250 mq;
  - ※ 200% della SLP per le grandi strutture di vendita. (Gf 5.5).

Al fine di favorire il rinnovamento attraverso interventi unitari del tessuto consolidato della città compatta individuato dal Piano delle Regole come "Aree B1", per i comparti di Piano di Recupero eventualmente proposti in dette aree la dotazioni di aree per servizi e spazi pubblici sopra indicate alla lettera "a" sono ridotte del 50%.

Per gli esercizi commerciali che hanno a oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, le percentuali di cui alla precedente lettera "d" si applicheranno, per la parte individuata come superficie di vendita, come se la stessa fosse ridotta a 1/8 della SLP complessivamente impegnata.

Per la realizzazione degli esercizi commerciali classificati come medie strutture di vendita, le convenzioni annesse ai piani attuativi o ai permessi di costruire convenzionati potranno prevedere in alternativa alla cessione gratuita al Comune delle aree individuate ai sensi del presente articolo, il loro asservimento perpetuo all'uso pubblico, stabilendo le relative modalità di gestione.

## Art. 6 Dotazione di aree per parcheggio pubblico

Nell'esecuzione dei piani attuativi, all'interno della superficie destinata alle urbanizzazioni secondarie calcolata come disposto al precedente art. 5, dovrà essere assicurata una dotazione minima di parcheggi pubblici o di uso pubblico, da ricavare all'interno del comparto assoggettato a pianificazione attuativa, nella misura di:

- a) n° 1 posto auto ogni 150 mq di SLP destinata alla residenza (Gf 1) e per le altre destinazioni considerate complementari o accessorie alla residenza, compresi gli esercizi commerciali di vicinato; (Gf 4.1, Gf 5.1);
- b) n° 1 posto auto ogni 200 mq di SLP per la destinazione produttiva; (Gf 2);
- c) n° 1 posto auto ogni 50 mq di SLP delle attività terziarie (Gf 3-e), per le medie strutture di vendita (Gf 5.2, Gf 5.3, Gf 5.4-e), per le attività di commercio o affitto temporaneo di servizi o spazi aventi SLP superiore a 250 mq, per i pubblici esercizi di dimensione media (Gf 4.2) nonché per gli insediamenti unitari di cui all'art. 19.7 delle NTA del Piano delle Regole aventi SLP maggiore di 250 mq;
- d) n° 1 posto auto ogni 25 mq di SLP e per le grandi strutture di vendita e per i pubblici esercizi di grande dimensione (Gf 4.3), i locali di intrattenimento e svago (Gf 4.3) e le sale per il gioco d'azzardo lecito (Gf 4.4).

La superficie convenzionale dei parcheggi è definita in mq. 25 per posto auto.

Per gli esercizi commerciali che hanno a oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, le quote di cui alla precedente lettera "c" si applicheranno, per la parte individuata come superficie di vendita, come se la stessa fosse ridotta a 1/8 della SLP complessivamente impegnata. Detta facoltà di riduzione non si applica alle attività localizzate all'interno dell'area centrale, come individuata nell'Appendice 5 "Classificazione delle strade e delle aree urbane" alle Norme tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

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

Prioritariamente i parcheggi di cui al presente articolo dovranno essere individuati su aree autonome, libere da vincoli, pesi e servitù e preferibilmente contigue a spazi pubblici. È ammesso l'utilizzo di aree non aventi caratteri di autonomia, quali aree cortilizie interne all'edificazione privata, solo nei casi in cui questa soluzione sia l'unica compatibile con la conformazione del tessuto edificato.

## Art. 7 Variazione del fabbisogno di aree per servizi conseguente i mutamenti di destinazione d'uso

Nei casi in cui le modifiche di destinazione d'uso di immobili, ammissibili in base alle norme del Piano delle Regole, siano connesse con l'esecuzione di opere edilizie necessitanti di atto abilitativo, la verifica della dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è obbligatoria nei seguenti casi:

- a) ove si configuri una ~~nuova~~ destinazione ad attività terziaria (gruppo funzionale Gf 3, definito all'art. 4 delle NTA del Piano delle Regole) per una SLP maggiore di mq 250;
- b) ove si configuri una ~~nuova~~ destinazione ad attività commerciali (gruppo funzionale Gf 5, definito all'art. 4 delle NTA del Piano delle Regole) per una SV maggiore di mq 250- o una SLP maggiore di 250 mq nei casi di attività di vendita o affitto temporaneo di servizi o spazi.
- c) ove si configuri una nuova destinazione a pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago (gruppo funzionale Gf 4, definito all'art. 4 delle NTA del Piano delle Regole) per una SLP

- maggiore di mq 250- ed ove si configuri una nuova destinazione a sala per il gioco d'azzardo lecito (Gf 4.4) indipendentemente dalla relativa SLP;
- d) ove si configuri un insediamento unitario di attività diverse di cui all'art. 19.7 delle NTA del Piano delle Regole avente SLP complessiva superiore a 250 mq.

In questi casi, ove la dotazione delle aree per urbanizzazioni secondarie non risulti già sufficiente sulla base di precedenti interventi che abbiano interessato l'edificio o la sua area di pertinenza, la dotazione minima prescritta dal precedente art. 11 dovrà essere reperita all'interno dell'area di intervento, ovvero in altra area idonea nel territorio comunale.

In alternativa, in particolare nei casi in cui si accerti che detto reperimento sia totalmente o parzialmente impossibile, il Comune, se la nuova destinazione non configura contrasti insanabili con le condizioni di traffico e di sosta della zona circostante, può accettare la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, come disposto al successivo art. 8.

#### **Art. 8 Monetizzazione delle aree per servizi pubblici**

Quando la cessione delle aree indicate agli articoli precedenti non sia ritenuta opportuna dal Comune, la convenzione del piano attuativo o del permesso di costruire convenzionato può prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione, la corresponsione di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, come stabilito dalle delibere comunali in materia. Detti proventi possono essere utilizzati per l'acquisizione delle aree a destinazione pubblica ovvero per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, come disposto all'art. 46, comma 1, lettera "a", della LR 12/05, salvo quanto stabilito dal Piano delle Regole per la realizzazione delle medie e delle grandi strutture di vendita.

Nei casi di applicazione della disciplina in materia di commercio di cui al Titolo III delle Norme del Piano delle Regole è consentita la monetizzazione della quota di aree per servizi pubblici eccedente la dotazione a parcheggio minima richiesta, qualora il reperimento in loco di tale quota non sia ritenuto opportuno dal Comune.

Per gli interventi di cui al Titolo III delle Norme Tecniche del Piano delle Regole ricadenti nelle categorie MS1 - MS2 - PE2 - PE3 - VS2, diversamente da quanto disposto all'art. 19, Matrice 2, potrà essere consentita la monetizzazione complessiva delle aree per servizi e spazi pubblici qualora il reperimento in loco delle aree stesse non sia ritenuto opportuno dal Comune per documentato contrasto con i principi di tutela della pubblica incolumità e sicurezza posti alla base della Matrice stessa.

## **Titolo 2° - Disposizioni specifiche**

### **Art. 9 Parcheggi a servizio di attrezzature e spazi pubblici**

I progetti di attrezzature e servizi pubblici e di uso o interesse pubblico o generale, siano essi di iniziativa pubblica o privata, devono essere accompagnati dalla specifica verifica del fabbisogno di spazi per parcheggio pertinenziale e pubblico e dalla dimostrazione delle modalità di reperimento delle relative aree.

### **Art. 10 Servizi privati di uso e interesse pubblico o generale**

#### **10.1 Definizione**

Sono considerati di uso e interesse pubblico o generale i servizi privati che rispondono ad esigenze della collettività, **quali i servizi e le attrezzature per attività sanitarie, assistenziali, culturali, sportive e per lo spettacolo**, le cui prestazioni sono regolate da convenzione, atto di asservimento, regolamento d'uso o da atto di accreditamento dell'organismo competente come stabilito all'art. 9, comma 10 della LR 12/05.

**Sono altresì riconosciuti come attività di interesse pubblico i Manieri delle Contrade i quali possono essere insediati nelle aree per servizi e spazi pubblici oltre che in tutte le aree del tessuto urbano consolidato individuate dal Piano delle Regole, secondo quanto disposto all'art. 4.7 delle NTA del Piano stesso.**

La realizzazione dei servizi pubblici è assoggetta esclusivamente alla disciplina di settore dettata per le singole tipologie di servizio.

La destinazione specifica delle aree riservate a servizi e spazi pubblici potrà essere precisata in sede di programma triennale delle opere pubbliche.

#### **10.2 Interventi sui servizi esistenti**

Per gli edifici e gli impianti dei servizi privati censiti dal Catalogo annesso al presente Piano dei Servizi (SA.05) e pertanto confermati dal PGT sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia, come definita all'art. 27 della LR 12/05, con un incremento fino ad un massimo del 20% della SLP esistente alla data di adozione del presente Piano.

Ai fini del calcolo della SLP esistente verranno considerati solamente gli edifici o parte di essi assoggettati all'uso pubblico.

#### **10.3 Concorso dei privati alla realizzazione dei servizi**

L'Amministrazione Comunale ed i privati hanno facoltà di concordare la realizzazione e la gestione a carico esclusivo dei privati stessi ovvero in compartecipazione con il Comune o con altro Ente, delle attrezzature previste dal Piano dei Servizi.

La realizzazione delle predette attrezzature:

- potrà essere effettuata su aree di proprietà dei privati medesimi ovvero su aree di proprietà del Comune ovvero su altre aree di proprietà pubblica e/o privata;
- potrà prevedere una collocazione diversa da quella indicata nel Piano dei Servizi e potrà riguardare anche aree non destinate in maniera specifica ai servizi; tale eventuale diversa collocazione non implicherà variante al Piano dei Servizi;
- dovrà essere disciplinata da un apposita convenzione se trattasi di piano attuativo ovvero da permesso di costruire convenzionato;
- dovrà, nell'ipotesi in cui la stessa avvenga in luogo della cessione di aree o di altri beni immobili, tener conto dei criteri di computo che saranno definiti dal Comune con successivi provvedimenti.

**La convenzione o il regolamento d'uso di cui al primo comma del presente articolo potranno prevedere la presenza di attività complementari, anche di natura privata, funzionali all'attività esercitata o alla sua sostenibilità economica, purché la superficie da questi occupata risulti complessivamente minoritaria rispetto alla superficie lorda di pavimento degli edifici nei quali vengono inserite dette attività.**

L'inserimento delle attività complementari verrà disciplinata da un apposito Regolamento, da approvarsi da parte del Consiglio Comunale, che preciserà condizioni, criteri e procedure per la realizzazione di dette destinazioni complementari.

#### **10.4 Dotazione di parcheggi pertinenziali**

Nel caso di interventi di ristrutturazione o ampliamento dei servizi esistenti dovrà essere verificata la dotazione di parcheggi pertinenziali nella misura stabilita dalla legge 122/89.

### **Art. 11 Disposizioni particolari per le aree destinate ad attrezzature religiose**

Sono considerate aree per attrezzature religiose quelle nelle quali ricadono gli edifici per il culto, le residenze de personale addetto e le eventuali strutture oratoriali.  
In queste aree gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo semplice.

La servitù di uso pubblico delle attrezzature é soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse pubblico che gli enti religiosi e di culto forniscono alla comunità in adempimento dei propri fini di istituto: pertanto la realizzazione e la gestione delle attrezzature non è assoggettata alla stipula di alcuna convenzione.

Si applicano inoltre alle aree per attrezzature religiose le disposizioni degli articoli da 70 a 73 della LR 12/05.

Negli edifici esistenti all'interno delle aree per attrezzature religiose, realizzati antecedentemente all'entrata in vigore delle presenti norme, è consentito l'insediamento di attività complementari, anche di natura privata, funzionali all'attività esercitata o alla sua sostenibilità economica, purché la SLP da questi occupata risulti complessivamente minoritaria rispetto alla superficie lorda di pavimento degli edifici nei quali vengono inserite dette attività.

L'inserimento delle attività complementari verrà disciplinata da un apposito Regolamento, da approvarsi da parte del Consiglio Comunale, che preciserà condizioni, criteri e procedure per la realizzazione di dette destinazioni complementari.

Ove dovesse cessare l'interesse al mantenimento dell'attività religiosa anche su parte delle aree destinate a tale scopo, la nuova destinazione delle stesse sarà assegnata con l'approvazione di programmi integrati d'interventi ai sensi degli artt. 87 e sgg. della LR 12/05. Le relative convenzioni dovranno garantire che i proventi della valorizzazione immobiliare siano reinvestiti per le finalità di istituto.

### **Art. 12 Disposizioni per le aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature sportive**

#### **12.1 Aree di verde pubblico attrezzato**

In generale nelle aree destinate a verde pubblico non è ammessa alcuna edificazione. Potranno esservi realizzati manufatti per il gioco dei bambini e dei ragazzi e chioschi per il ricovero di attrezzi e materiali.

La realizzazione nelle aree di verde pubblico di eventuali ulteriori attrezzature o servizi, anche a gestione privata, quali chioschi bar e ristoranti, dovrà essere contemplata all'interno degli strumenti di pianificazione attuativa o dei progetti delle opere pubbliche da approvarsi secondo le procedure di legge.

In ogni caso la realizzazione di fabbricati all'interno delle aree di verde pubblico è assoggettata al parere della Commissione Comunale per il paesaggio.

#### **12.2 Aree per attrezzature sportive**

Nell'ambito delle zone destinate ad attrezzature sportive é ammessa la concessione a soggetti privati che si impegnino a realizzare a proprie spese ed a gestire opere ed impianti in conformità ai programmi di intervento comunali, sottoscrivendo la convenzione avente i contenuti disposti al precedente art. 4.

La realizzazione degli impianti per il gioco e lo sport dovrà avvenire di norma sulla base di un progetto generale di organizzazione dell'area, che conterrà la distribuzione ed il dimensionamento delle attrezzature sportive coperte e scoperte ed il disegno della sistemazione a verde.

In ogni caso la realizzazione di attrezzature edificate all'interno delle aree per verde pubblico è assoggettata al parere della Commissione Comunale per il paesaggio.

### 12.3 Progetto Castello di Legnano

Nella tavola di Piano (SP 01) è individuato l'ambito da assoggettare al "Progetto quadro dell'area del Castello" finalizzato alla sistemazione delle aree e delle attrezzature per la migliore valorizzazione del patrimonio storico e ambientale.

Al Progetto Quadro è assegnato il compito di:

- valutare le diverse alternative funzionali per il pieno utilizzo del Castello e delle aree pubbliche circostanti;
- definire il sistema dei percorsi e degli accessi veicolari, pedonali e ciclabili e distribuire le aree per parcheggio;
- indicare gli elementi essenziali della sistemazione paesaggistica;
- individuare i fattori di connessione con l'adiacente Parco Bosco di Legnano, col parco urbano dell'Olona e con gli itinerari all'interno del PLIS dei Mulini;
- sviluppare prime valutazioni di fattibilità riguardanti l'entità delle risorse necessarie e la distribuzione nel tempo degli interventi.

Il "Progetto quadro" sarà equiparato ad un Piano Particolareggiato, come definito all'art. 13 e sgg. della legge 1150/1942 e potrà prevedere la riedificazione all'interno dell'area perimetrata della SLP corrispondente ai fabbricati esistenti dei quali venisse disposta la demolizione.

## Art. 13 Aree per la mobilità

### 13.1 Disposizioni generali

Nella tavola di piano (SP.01) sono indicativamente individuate le aree necessarie alla realizzazione delle nuove sedi viarie o all'ampliamento delle strade esistenti. Le superfici identificate come "Aree per la mobilità" sono utilizzate, nello stato di fatto, come sede stradale ovvero destinate alla realizzazione di ampliamenti della carreggiata o nuove strade. L'indicazione di Aree per la mobilità costituisce limite di assoluta inedificabilità per l'area interessata.

La rappresentazione grafica delle strade e delle intersezioni stradali, contenuta nelle tavole di Piano ha valore di massima fino alla redazione dei relativi progetti.

### 13.2 Progetto Sabotino

Nella tavola di piano (SP.01) è individuato l'ambito riservato alla riqualificazione di viale Sabotino, perimetrato sulla base dello ~~schema indicativo generale~~ studio di ~~sistemazione~~ fattibilità approvato dalla Giunta Comunale coerentemente coi contenuti del ~~viale riportato in appendice alle presenti Norme (Appendice 1).~~ PGTU approvato dal Consiglio Comunale.

~~Lo schema costituisce il riferimento~~ Il PGTU e lo studio di fattibilità costituiscono i riferimenti per orientare la redazione dei progetti di riorganizzazione del viale da realizzare in connessione con l'insediamento delle attività commerciali ed in generale con l'approvazione dei piani attuativi.

Le aree ricadenti all'interno di tale ambito sono considerate quali aree riservate all'urbanizzazione primaria.

### 13.3 Progetto Saronnese

Gli interventi di riqualificazione dell'asta della SS 527 (Strada Saronnese) sono indicati dal PGTU approvato dal Consiglio e dagli strumenti attuativi conseguenti. Detto piano e gli studi ad esso correlati costituiscono i riferimenti per orientare la redazione dei progetti di riorganizzazione del viale da realizzare in connessione con l'insediamento delle attività commerciali ed in generale con l'approvazione dei piani attuativi.

### 13.4 Perimetro del centro abitato

Il Piano dei Servizi individua il perimetro del centro abitato ai sensi dell'art. 3, comma 1, del Codice della Strada, riportandolo nella tavola di Piano (SP.01).

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.

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

#### **Art. 14 Aree per attrezzature cimiteriali**

Le aree interessate dai cimiteri esistenti sono destinate alla realizzazione delle strutture cimiteriali. Le aree circostanti, costituenti le relative fasce di rispetto, sono destinate al loro ampliamento e alla salvaguardia igienico ambientale.

Oltre alle opere cimiteriali, sono consentite esclusivamente quelle ad esse complementari, quali parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, piccole attrezzature di servizio quali chioschi per la vendita di fiori o di immagini sacre, nonché uffici amministrativi inerenti la custodia e gestione dell'attrezzatura principale.

È vietata la costruzione di nuovi edifici o strutture, anche se di modeste dimensioni, destinate ad usi diversi da quelli sopra indicati, che presentino requisiti di durata, di inamovibilità e di incorporamento col terreno.

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

#### **Art. 15 Aree per impianti tecnologici di interesse pubblico**

Sono le aree riservate alla realizzazione di attrezzature ed impianti pubblici o di interesse pubblico di carattere tecnologico, quali impianti di depurazione e di trattamento dei rifiuti, stazioni delle infrastrutture di generazione o di trasporto dell'energia, serbatoi ed impianti dell'acquedotto, nonché delle relative strutture per la manutenzione.

Tali aree sono equiparate a quelle destinate alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie.

In generale gli impianti tecnologici di interesse pubblico possono essere realizzati in tutte le aree individuate dal PGT, comunque classificate, nel rispetto della disciplina igienico sanitaria e delle eventuali ulteriori normative di settore.

**Sono del pari equiparate ad opere di urbanizzazione primaria le infrastrutture, anche private, destinate alla ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica.**

## **Titolo 3° - Disposizioni di coordinamento**

### **Art.16 Regime transitorio delle aree per servizi e spazi pubblici**

Nelle more della cessione al Comune delle aree per servizi e spazi pubblici vi è vietata la realizzazione di qualsiasi manufatto edilizio, anche precario, nonché la formazione di discariche o depositi all'aperto, salva la facoltà di realizzare le recinzioni a protezione delle aree stesse. Dette recinzioni avranno altezza massima di m. 2,10 e saranno realizzate in rete metallica e paletti.

Sugli edifici esistenti all'interno delle aree per servizi e spazi pubblici sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

### **Art. 17 Coordinamento del Piano dei Servizi col Documento di Piano e col Piano delle Regole**

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

In particolare si rimanda alle Norme di Attuazione del Piano delle Regole per quanto riguarda la definizione dei parametri e degli indici edilizi, la classificazione delle destinazioni d'uso, la dotazione di parcheggi di pertinenza.

### **Art. 18 Coordinamento del Piano dei Servizi col programma comunale delle opere pubbliche**

In sede di formazione del Bilancio comunale e di approvazione del Piano Triennale delle Opere Pubbliche si dovrà procedere alla verifica dello stato di attuazione del presente Piano dei Servizi ed al suo eventuale adeguamento. Nella stessa sede si procederà alla verifica della sostenibilità dei costi determinati delle previsioni del Piano dei Servizi.

La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale diverse da quelle previste dal Piano dei Servizi non comporta l'applicazione della procedura di variante al Piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale, come disposto all'art. 9, comma 15 della LR 12/05.

### **Art. 19 Realizzazione delle opere pubbliche da parte di soggetti privati**

La realizzazione di opere pubbliche da parte dei soggetti attuatori degli interventi previsti nel contesto di piani attuativi in applicazione delle disposizioni del Piano delle Regole o delle indicazioni del Documento di Piano dovrà avvenire nel rispetto di quanto disposto dal codice nazionale dei contratti pubblici e dal relativo regolamento di applicazione.

### **Art. 20 Piano Urbano Generale dei Servizi Sottosuolo (PUGSS)**

Il presente Piano dei Servizi è integrato con le disposizioni del PUGSS che ne costituisce parte integrante.

Saranno del pari integrate nel presente Piano dei Servizi le successive integrazioni e varianti del PUGSS.

### **Art. 21 Componente geologica, idrogeologica e sismica**

Il Piano dei Servizi è integrato dai documenti che compongono lo Studio geologico del territorio comunale e dalle disposizioni normative che lo accompagnano.



## Piano delle Regole

---



## INDICE

---

### Titolo I – Generalità

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

### Titolo II – Disciplina delle aree

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

### Titolo III - Commercio e pubblici esercizi

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

### Titolo IV - Tutele, salvaguardie e vincoli

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

### Titolo V - Norme finali

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

### APPENDICI

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

## Titolo I – Generalità

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

- 1.1**    Il Piano delle Regole:
- \*    congiuntamente al Documento di Piano e al Piano dei Servizi costituisce, ai sensi della L.R. Lombardia n. 12/06, una articolazione del PGT;
  - \*    viene redatto sulla base e nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 10 della L.r. Lombardia n. 12/06 nonché in coerenza con gli obiettivi definiti dal Documento di Piano ed in accordo con quanto stabilito nel Piano dei Servizi;
  - \*    ha la funzione di dettare norme differenziate sull'utilizzo delle aree edificate.
- 1.2**    Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
- 1.3**    L'individuazione delle aree disciplinate dal Piano delle Regole è contenuta nella "Carta della disciplina delle aree" (Tav. RP01). Le presenti Norme integrano le indicazioni contenute negli elaborati grafici, secondo gli orientamenti espressi nella Relazione Illustrativa.
- 1.4**    Gli elaborati costitutivi del Piano delle Regole sono i seguenti:
- |       |  |
|-------|--|
| RA.01 | Densità edilizie, e abitative  |
| RA.02 | Carta dei fronti commerciali   |
| RA.03 | Formazione della città   |
| RA.04 | Morfologia del tessuto urbano ed edifici notevoli                          |
| RA.05 | Nuclei di antica formazione: datazione e planivolumetria                   |
| RA.06 | Edifici o complessi edilizi di valore storico identitario                  |
| RA.07 | Repertorio degli edifici o complessi edilizi di valore storico identitario |
| RP.01 | Carta della disciplina delle aree  |
| RP.02 | Carta della disciplina delle aree (scala 1:2.000)                          |
| RP.03 | Gradi di intervento nei nuclei di antica formazione                        |
| RP.04 | Relazione Illustrativa   |
| RP.05 | Norme Tecniche di Attuazione   |
- 1.5**    In caso di difformità fra gli elaborati costituenti il presente Piano delle Regole prevalgono nell'ordine:
- a)    le Norme Tecniche di Attuazione;
  - b)    le tavole di azionamento (RP01 ed RP02);
  - c)    nell'ambito degli elaborati grafici quelli di maggior dettaglio;
  - d)    gli altri elaborati grafici con valore di analisi e di indirizzo.
- In caso di difformità fra le previsioni del Piano delle Regole e quelle contenute nei Piani di settore comunali, la prevalenza deve essere stabilita applicando il principio della maggiore specializzazione.
- Per l'individuazione delle disposizioni di piani sovracomunali e di vincoli gravanti sul territorio comunale il Piano delle Regole rimanda agli elaborati allegati al Documento di Piano.
- 1.6**    Il Piano delle Regole non ha termini di validità e può venire modificato nel rispetto delle vigenti procedure di legge.
- 1.7**    Le disposizioni contenute nelle presenti norme tecniche, in caso di divergenza, prevalgono su altre eventuali norme regolamentari comunali inerenti la medesima materia.

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

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

In particolare le aree ricadenti negli Ambiti di Trasformazione sono disciplinate dai Criteri Tecnici di Attuazione del Documento di Piano.

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

L'edificazione dei suoli è regolata in base all'applicazione delle definizioni e dei parametri di seguito riportati, che sono recepiti nel Piano dei Servizi e nel Documento di Piano. Per i nuclei storici le presenti norme dettano disposizioni specificative o aggiuntive.

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

E' la superficie compresa:

- all'interno del perimetro di un comparto soggetto a piano attuativo comprendente, oltre alla superficie fondiaria di cui al punto 3.2, la superficie relativa alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- nelle aree destinate a servizi e spazi pubblici dotate di capacità edificatoria di perequazione individuate dal Piano dei Servizi.

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

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

È la superficie edificabile individuata dal piano delle Regole nelle aree soggette ad intervento diretto. Rientrano nella superficie fondiaria anche le aree non azionate nella tavola di piano (RP01) risultanti dall'arretramento delle recinzioni in corrispondenza degli accessi carrai.

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

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

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

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

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

##### 3.3.1 Sono sempre escluse dal calcolo della SLP:

- a) le superfici destinate ad autorimesse di pertinenza degli edifici esistenti o previsti;
- b) ~~per i soli fabbricati di nuova costruzione~~ i locali di servizio interrati per almeno 2/3 dell'altezza e purché di altezza netta interna non superiore a m. 2,40; ~~per gli edifici esistenti alla data di approvazione del presente Piano, i locali di servizio interrati o seminterrati che non abbiano le caratteristiche per essere considerati locali abitabili~~ misurata al lordo di eventuali controsoffittature;
- c) le superfici dei porticati, delle logge, dei balconi, dei ballatoi, dei terrazzi aperti per almeno un lato e dei patii o cavedii a cielo libero;
- d) le superfici dei locali necessari alla collocazione degli impianti tecnologici: le cabine di trasformazione dell'energia elettrica di uso pubblico o privato, i vani e gli spazi necessari a contenere le apparecchiature degli impianti idrici, delle centrali termiche, delle centrali di condizionamento dell'aria, delle centraline e dei contatori dell'energia elettrica o del gas, i locali macchine degli ascensori, i locali per la raccolta delle immondizie, compresi i relativi spazi di accesso, nonché le serre bioclimatiche in applicazione delle leggi e dei regolamenti in materia;
- e) la superficie dei locali di proprietà condominiale e di uso comune destinati a ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini, di superficie netta massima di mq 15 ogni 800

- mq di SLP o loro frazioni; nelle nuove costruzioni detti locali non dovranno possedere le caratteristiche previste dal Regolamento d'Igiene per i locali abitabili;
- f) le superfici corrispondenti alle murature perimetrali ove ricorrano le condizioni di applicazione della disciplina sul risparmio energetico nazionale e regionale;
- g) per gli edifici residenziali con più di tre alloggi la superficie degli androni e la superficie dei vani scala e dei relativi impianti di sollevamento, ivi compresi atrii e pianerottoli di sbarco ai diversi piani, al netto della superficie dei muri di confine con le unità immobiliari; per una estensione massima pari al 20% della SLP del piano per gli androni di ingresso ed al 15% per l'ingombro del vano scala a ciascuno dei piani superiori; rientra invece nel calcolo della SLP la superficie delle scale e degli eventuali impianti di sollevamento realizzati all'interno di singole unità immobiliari articolate su più piani o livelli, la cui superficie sarà computata una sola volta come parte integrante della superficie del piano soprastante di ogni coppia di piani;
- h) la superficie dei soppalchi realizzati all'interno dei locali abitabili, che rispettino i limiti dettati dal vigente RLI.

3.3.2 Per gli insediamenti industriali-e, commerciali di vicinato (VIC), pubblici esercizi aventi superficie inferiore a mq 250 (PE1) oltre ai casi di cui al precedente punto,

- le superfici degli spazi per gli impianti di depurazione;
- le superfici dei silos e dei serbatoi esterni;
- le superfici delle scale di sicurezza e dei relativi impianti di sollevamento realizzati in ottemperanza a normative statali o regionali o alle disposizioni impartite da organi pubblici di vigilanza, aggiunte all'esterno di edifici che ne siano sprovvisti, esistenti alla data di adozione del presente Piano, ove fosse dimostrata l'impossibilità di realizzare dette strutture all'interno della sagoma del fabbricato;
- depositi o magazzini di pertinenza di unità immobiliari soprastanti, a condizione che non siano dotati di servizi igienici, realizzati al piano interrato o seminterrato e non costituenti unità immobiliari autonomamente utilizzabili, di altezza netta interna non superiore a m. 2,40;
- i soppalchi realizzati all'interno dei fabbricati per attività produttive-e, commerciali di vicinato (VIC-) e pubblici esercizi aventi superficie inferiore a mq 250 (PE1) che abbiano un'estensione non superiore al 30% della superficie del locale nel quale sono realizzati, senza pregiudizio dell'applicazione dei contributi di costruzione e nel rispetto delle disposizioni regolamentari in materia.

3.3.3 Sottotetti

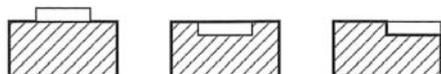
La superficie dei sottotetti non è computata ai fini del calcolo della SLP quando non presenta alcuna delle caratteristiche per l'ottenimento dell'abitabilità (altezza minima e altezza media ponderale dei locali) ed in particolare il vano sottotetto presenta un rapporto aeroilluminante inferiore a 1/20.

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

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

Sono esclusi dal calcolo della Sc:

- a) le parti aggettanti aperte, sporgenti dal filo dei fabbricati, come balconi, gronde e simili entro una sporgenza massima di m. 1,50, come indicato nello schema che segue:



delimitazione della superficie coperta

Nel caso di sporgenze maggiori di m 1,50 vengono conteggiate agli effetti della verifica della superficie coperta le sole parti eccedenti detta misura;

- b) le tettoie o pensiline a sbalzo a protezione degli ingressi pedonali, sporgenti dall'edificio o realizzate in corrispondenza della recinzione;
- c) le tettoie realizzate in connessione con fabbricati industriali, artigianali o commerciali, poste a protezione degli accessi pedonali e delle aperture per il carico e lo scarico delle merci, sporgenti per non più di m. 3,50.
- d) le tettoie poste a protezione degli impianti di distribuzione del carburante per autotrazione;
- e) i chioschi, i pergolati, i gazebo o simili realizzati all'interno delle aree pertinenziali;

- f) la superficie delle coperture provvisorie con autorizzazione stagionale;
- g) i seminterrati purché la loro altezza rispetto alla quota 0,00 non superi m 0,80 all'estradosso della relativa copertura, ulteriormente elevabile con uno strato di terra inerbata fino alla quota di m 1,20.

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

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende l'area destinata all'attività di vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte e i relativi corselli di manovra). La superficie di vendita degli esercizi che hanno a oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita, quali i mobilifici, le concessionarie d'auto e di altri veicoli a motore, le rivendite di legnami, di materiali edili e tipologie simili, e quella degli esercizi che nello stesso locale effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio è computata sulla base delle specifiche norme regionali vigenti in materia (DGR n. 8/5054 del 04.07.2007 e successive modificazioni e integrazioni). In tali esercizi non possono essere introdotte e vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.lgs. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

### 3.6 V (mc) -Volume

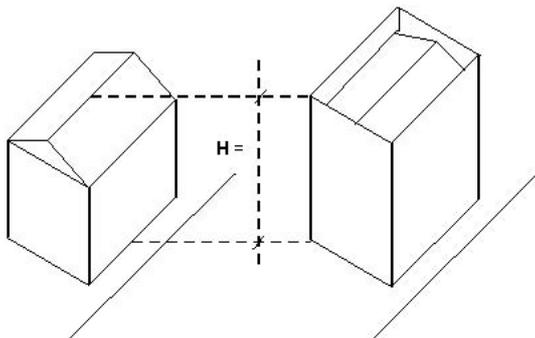
Il volume delle costruzioni si ricava moltiplicando la SLP per l'altezza convenzionalmente fissata nella misura di m. 3,00. Detta definizione si applica per ogni fattispecie nella quale il concetto di volume sia richiamato da leggi o normative di carattere nazionale o locale.

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

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

#### 3.7.1 Modalità di calcolo dell'altezza **H1 - Altezza massima dei fabbricati**

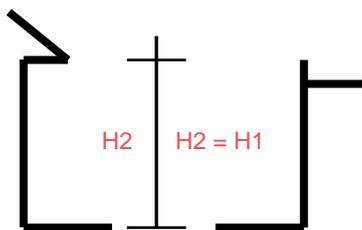
L'altezza si misura dalla quota media del marciapiede stradale o, in assenza di questo, dal colmo della carreggiata lungo il fronte principale dell'edificio al punto più elevato della sagoma esterna dell'edificio stesso, come illustrato nel seguente schema:



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

#### 3.7.2 Modalità di calcolo dell'altezza ai fini dell'applicazione dei parametri di distanza **H2 - Altezza del fronte**

Nella verifica delle distanze (Dc, Df e Ds) l'altezza degli edifici si misura dalla quota media del marciapiede stradale o, in assenza di questo, dal colmo della carreggiata lungo il fronte principale dei fabbricati alla quota più alta dell'imposta della copertura in caso di copertura inclinata. In caso di copertura piana si applica la disciplina di cui al precedente articolo 3.7.1. avrà **H2 = H1 come indicato nello schema che segue.**



### 3.8 Distanze (m)

Definisce le modalità di calcolo delle distanze tra i fabbricati, tra fabbricati e confini di proprietà e tra fabbricati e strade.

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

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

Sono da considerare nella verifica delle distanze le parti aggettanti chiuse e le eventuali relative strutture portanti verticali, gli elementi costruttivi strutturali.

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

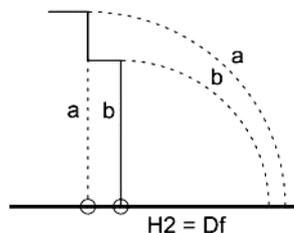
Non sono assoggettati alla verifica del rispetto dei parametri di distanza le autorimesse ed i manufatti accessori pertinenziali che possono essere realizzati anche sul confine del lotto purché la loro altezza "H" non superi i m 2,50.

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

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

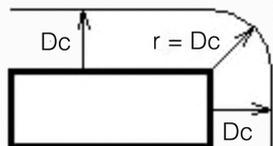
È inoltre fatto salvo il rispetto della distanza minima tra fabbricati dettata dal DM 2 aprile 1968, n° 1444, come disposto all'art 103 della LR 12/05- anche nel caso di recupero di sottotetti a fini abitativi quando sia realizzato tramite innalzamento delle quote di gronda e di colmo e rimodellazione delle falde.

Nei casi di arretramento dei piani alti dei fabbricati le distanze si misurano come indicato nello schema seguente:



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

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



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

Per le costruzioni in aderenza su lotti finitimi si rimanda alle disposizioni dettate dal Codice Civile agli artt. 873 e seguenti.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Art. 4 Destinazioni d'uso

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

~~In conformità a quanto sopra riportato, ove non diversamente stabilito nelle disposizioni relative alle singole aree, con riferimento alla classificazione di cui al successivo comma 4.4, si devono considerare come destinazioni escluse tutte quelle non definite principali o complementari.~~

4.2 Nei documenti per l'ottenimento del titolo abilitativo o per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni relative alle destinazioni d'uso. Tale obbligo vale anche per gli interventi sugli edifici esistenti.

Nelle convenzioni, cui fosse eventualmente subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.

4.3 Per ciascun ambito il Piano delle Regole identifica:

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

4.4 Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso le stesse vengono suddivise nei gruppi funzionali omogenei (**Gf**) riportati nel seguente prospetto. Ciascun gruppo funzionale omogeneo è a sua volta articolato in sottoclassi identificative della destinazione.

Le relative definizioni hanno valore prescrittivo e sono recepite nel Documento di Piano e ~~da~~ nel Piano dei Servizi.

<p><b>Gf 1</b></p> <p><b>Residenza</b></p> <p>("residenziale" art. 23ter DPR 380/2001)</p>	<p><b>Abitazioni dei residenti.</b></p> <p>Abitazioni e relative pertinenze (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine, cantine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali.</p> <p>Sono comprese in questo Gruppo funzionale anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo.</p>
<p><b>Gf 2</b></p> <p><b>Attività produttive</b></p> <p>("produttiva e direzionale" art. 23ter DPR 380/2001)</p>	<p><b>Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale.</b></p> <p>Fanno parte di questo gruppo funzionale le attività di carattere industriale ed artigianale sotto meglio classificate.</p> <p>Per ogni unità produttiva possono essere realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gli eventuali spacci aziendali, secondo la disciplina vigente in materia;</li> <li>- un alloggio di superficie inferiore a quella dell'unità produttiva e comunque per una SLP non superiore a mq 200.</li> <li>- una SLP massima con destinazione a uffici, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'unità locale o con essa affini pari al <del>30</del>40% della SLP complessivamente realizzabile.</li> </ul> <p>Dette superfici sono considerate a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate a produzione, e saranno gravate da vincolo pertinenziale identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.</p>
<p><b>Gf 2.1</b></p>	<p><b>Attività industriali e artigianali:</b></p> <p>Attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca nonché gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale, in quanto compresi negli immobili che la costituiscono.</p>
<p><b>Gf 2.2</b></p>	<p><b>Attività di magazzinaggio e autotrasporto.</b></p> <p>Attività non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.</p>
<p><b>Gf 2.3</b></p>	<p><b>Logistica.</b></p> <p>Attività specificamente destinata a movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, <b>qualanche con</b> l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.</p>
<p><b>Gf 2.4</b></p>	<p><b>Attività artigianale di servizio</b></p> <p>Sono comprese in questa categoria le attività dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa, come precisate negli elenchi assunti dal Comune.</p>
<p><b>Gf.2.5</b></p>	<p><b>Attività di commercio all'ingrosso di piccola dimensione</b></p> <p>Attività come tali definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.lgs. 114/98, sviluppate su una SLP ≤ 250 mq</p>
<p><b>Gf.2.6</b></p>	<p><b>Attività di commercio all'ingrosso di grande dimensione</b></p> <p>Attività come tali definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.lgs. 114/98, sviluppate su una SLP ≥ 250 mq</p>
<p><b>Gf 2.7</b></p>	<p><b>Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione</b> ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.</p>

<p><b>Gf 3</b></p> <p><b>Attività terziarie</b></p> <p>("produttiva e direzionale" art. 23ter DPR 380/2001)</p>	<p><b>Attività terziarie di produzione di servizi</b></p> <p>Rientrano in questa categoria le attività di produzione di servizi, comprese le relative pertinenze escluse le attività commerciali elencate nel successivo Gruppo funzionale Gf 5.</p> <p>Per ogni unità locale può essere realizzata una SLP massima di mq 200 con destinazione residenziale, purché di superficie inferiore a quella dell'unità produttiva. Detta superficie è considerata a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate a produzione, e sarà gravata da vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.</p> <p>Le attività terziarie non classificate tra le attività ricettive sono classificate in sottogruppi in ragione della dimensione degli immobili utilizzati.</p>
<p><b>Gf 3.1</b></p>	<p><b>Piccole attività terziarie</b></p> <p>Le attività terziarie aventi <math>SLP \leq mq250</math>: sono considerate come presenze connaturate a tutte le zone del contesto urbano, indipendentemente dalla destinazione dell'ambito e, pertanto, non sono assoggettate dal Piano delle Regole ad alcuna particolare disposizione di esclusione, eccezion fatta per la zona agricola.</p>
<p><b>Gf 3.2</b></p>	<p><b>Medie Attività terziarie</b></p> <p>Medie attività: unità immobiliari aventi <math>SLP &gt;250</math> e <math>\leq 500</math> mq vi rientrano uffici, studi professionali ed agenzie (assicurative, immobiliari, turistiche, bancarie, etc.)</p>
<p><b>Gf 3.3</b></p>	<p><b>Grandi attività terziarie</b></p> <p>Grandi attività: unità immobiliari aventi <math>SLP &gt;500</math> mq vi rientrano: attività direzionali pubbliche e private, attività amministrative in genere (banche, finanziarie, etc.), sedi di enti pubblici, istituzioni ed associazioni</p>
<p><b>Gf 3.4</b></p>	<p><del><b>Attività ricettive.</b></del></p> <p><del>Alberghi, residence e strutture ad essi assimilabili ove la permanenza degli utenti abbia carattere temporaneo e comporti la prestazione di servizi.</del></p> <p><del>Sono comprese in tale Gruppo funzionale le attività che hanno carattere di complementarietà con la funzione ricettiva, come la convegnistica.</del></p>
<p><b>Gf 4</b></p> <p><b>Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e svago</b></p> <p>("commerciale" art. 23ter DPR 380/2001)</p>	<p><b>Pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago</b></p> <p>Rientrano di regola in questa categoria: teatri cinema, attività ludico ricreative, discoteche e sale da ballo, sale giochi e sale scommesse, attività di prestazione di servizio diverse da quelle di cui al Gf 2.4, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ed altre attività similari come definite e disciplinate dalla legislazione vigente in materia</p>
<p><b>Gf 4.1</b></p>	<p>Attività con <math>SLP \leq mq 250</math> (PE1)</p>
<p><b>Gf 4.2</b></p>	<p>Attività con <math>SLP &gt; mq 250</math> (PE2)</p>
<p><b>Gf 4.3</b></p>	<p>Locali di intrattenimento e svago assoggettati a licenza di agibilità ex art. 80 TULPS (PE3)</p>
<p><b>Gf 4.4</b></p>	<p>Sale da gioco, ossia sale per il gioco d'azzardo lecito come definite dalla legislazione nazionale e regionale in materia (PE4)</p>

<p><b>Gf 5</b></p> <p><b>Attività commerciali</b></p> <p>("commerciale" art. 23ter DPR 380/2001)</p>	<p><b>Commercio al dettaglio- di beni e servizi</b></p> <p>Le tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio sono quelle individuate dall'art. 4 del D.Lgs. n. 114/1998.</p>
<p><b>Gf 5.1</b></p>	<p><b>Esercizi commerciali di vicinato (VIC)</b></p> <p>Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 250.</p>
<p><b>Gf 5.2</b></p>	<p><b>Medie strutture di vendita di 1° livello (MS1)</b></p> <p>Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a mq 250 ed inferiore o uguale a mq 400.</p>
<p><b>Gf 5.3</b></p>	<p><b>Medie strutture di vendita di 2° livello (MS2)</b></p> <p>Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a mq 400 ed inferiore o uguale a mq 1.000, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.</p>
<p><b>Gf 5.4</b></p>	<p><b>Medie strutture di vendita di 3° livello (MS3)</b></p> <p>Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a mq 1.000 ed inferiore o uguale a mq 2.500, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.</p>
<p><b>Gf 5.5</b></p>	<p><b>Grandi Strutture di vendita (GS)</b></p> <p>Vi rientrano gli esercizi aventi superfici di vendita superiori a mq 2.500, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.</p>
<p><b>Gf 5.6</b></p> <p><b>AgricolturaAttività di vendita di servizi</b></p> <p>("commerciale" art. 23ter DPR 380/2001)</p>	<p><del>Attività del settore primario (agricoltura).</del>  <del>Attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli.</del>  <del>Sono comprese in tale Gruppo funzionale anche le attività di agriturismo e di vendita dei prodotti agricoli coerenti con le disposizioni delle leggi nazionali e regionali.</del><b>Attività di vendita o affitto temporaneo di servizi o spazi.</b></p> <p>Vi rientrano le attività che commercializzano –anche in forma temporanea- servizi, spazi, impianti/ attrezzature. Dette attività vengono ripartite nelle seguenti due classi dimensionali:</p> <p><b>VS1</b> attività con SLP ≤ mq 250  <b>VS2</b> attività con SLP &gt; mq 250</p>
<p><b>Gf 6</b></p> <p><b>Turistico ricettiva</b></p> <p>("turistico ricettiva" art. 23ter DPR 380/2001)</p>	<p><b>Attività ricettive.</b></p> <p>Alberghi, residence e strutture ad essi assimilabili ove la permanenza degli utenti abbia carattere temporaneo e comporti la prestazione di servizi.</p> <p>Sono comprese in tale Gruppo funzionale le attività che hanno carattere di complementarietà con la funzione ricettiva, come la convegnistica, la somministrazione agli utenti e le SPA destinate agli alloggiati.</p>
<p><b>Gf 7</b></p> <p><b>Agricoltura</b></p> <p>("rurale" art. 23ter DPR 380/2001)</p>	<p><b>Attività del settore primario (agricoltura).</b></p> <p>Attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli.</p> <p>Sono comprese in tale Gruppo funzionale anche le attività di agriturismo e di vendita dei prodotti agricoli coerenti con le disposizioni delle leggi nazionali e regionali.</p>

#### 4.5 Mutamenti di destinazione d'uso

Costituisce mutamento di destinazione d'uso –fatto salvo quanto disciplinato dal successivo art. 4.6- la variazione di destinazione di un immobile o di parte di esso dall'una all'altra delle sottoclassi identificative sopra elencate. I mutamenti di destinazione d'uso che non implicano la realizzazione di opere edilizie, se conformi alle previsioni urbanistiche comunali e alla vigente normativa igienico sanitaria, sono ammesse e restano unicamente assoggettati alle disposizioni di cui all'art. 52 della L.R. Lombardia n. 12/2005 s.m.i.

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

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

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

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

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

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

I Manieri delle contrade ~~sono ammessi in tutte le aree disciplinate dal~~ - riconosciuti dalla Normativa Tecnica del Piano ~~delle Regole, dei Servizi come~~ "attività di interesse pubblico" - sono ammessi in tutte le aree senza limitazione alcuna, a condizione che ~~siano insediati in fabbricati dotati di agibilità e~~ la destinazione a "Maniero della Contrada" sia sancita da un atto di asservimento, trascritto nei registri immobiliari, relativo all'intero immobile utilizzato.

La destinazione degli immobili rimane per tutto il periodo di permanenza del "Maniero". Al cessare dell'uso ~~gli immobili torneranno ad essere assoggettati,~~ la SLP già destinata a Maniero, se realizzata in aggiunta alla ~~disciplina~~ capacità edificatoria del lotto di pertinenza, rimane destinata a Servizi pubblici o di interesse pubblico e generale. Detta SLP potrà essere convertita per l'insediamento delle destinazioni ~~d'uso dettata dal Piano delle Regole per le~~ consentite dal PGT previa acquisizione della corrispondente capacità edificatoria tramite la cessione gratuita al Comune di aree ~~nelle quali ricadono~~ destinate a servizi e spazi pubblici, applicando le disposizioni dettate all'art. 3 delle NTA del Piano dei Servizi.

### Art. 5 Aree di pertinenza

- 5.1 Si considerano aree di pertinenza quelle sulla cui superficie sono stati calcolati gli indici di fabbricabilità territoriale o fondiaria. Un'area di pertinenza deve essere considerata satura quando risultano realizzati edifici per una superficie lorda di pavimento (SLP) pari a quella massima consentita dal piano.
- 5.2 Le aree di pertinenza degli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole, o realizzati in attuazione dello stesso, non potranno essere ulteriormente conteggiate, anche in caso di frazionamento, se non per saturare l'edificabilità massima ammessa.
- 5.3 Il vincolo di pertinenza permane con il permanere degli edifici: tra gli elaborati richiesti per l'ottenimento del titolo abilitativo, deve figurare l'individuazione delle aree di pertinenza. Ove il vincolo di pertinenza tra area ed edificio non fosse riscontrabile da documenti aventi valore formale, si considera di pertinenza l'area di sedime degli edifici e quella circostante che risulti della

medesima proprietà, con esclusione delle parti di quest'ultima connotate da autonomia determinata da fattori fisici (accesso separato, recinzione) e funzionali (uso indipendente dal fabbricato esistente), sempre che detti fattori risultino in essere alla data di adozione delle presenti norme.

- 5.4** L'atto col quale si costituisce il vincolo di asservimento dell'area di pertinenza dovrà essere prodotto prima del rilascio del titolo abilitativo, la sua formalizzazione ed il deposito dovranno avvenire prima della fine dei lavori.

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

**6.1** Indipendentemente dalla dotazione di spazi pubblici di parcheggio, negli interventi edilizi di nuova edificazione, negli ampliamenti e negli interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica comportanti la demolizione del fabbricato e la sua ricostruzione, si devono prevedere spazi per parcheggi privati di pertinenza nella misura minima di mq 1 per ogni mc 10 di costruzione, in ottemperanza alle disposizioni della legge 122/89, salvo quanto più oltre specificato.  
Per la verifica della dotazione di spazi per parcheggi di pertinenza, il volume di riferimento, per qualsiasi destinazione d'uso, si ottiene come stabilito al precedente art. 3.6.

**6.2** Le suddette quantità devono essere reperite:

- a) nell'ambito delle aree interessate dagli interventi da attuare tramite titolo abilitativo semplice, o anche esternamente al lotto di appartenenza.
- b) negli interventi subordinati a pianificazione attuativa, all'interno della superficie di pertinenza degli edifici o, qualora non fosse possibile, nel sottosuolo delle aree di urbanizzazione asservite all'uso pubblico, purché non venga pregiudicato l'utilizzo pubblico in superficie.

**6.3** Ferme restando le disposizioni di cui ai precedenti comma, per le destinazioni d'uso di seguito indicate si applicano le seguenti, più specifiche, prescrizioni, comprensive degli spazi per parcheggi richiesti al precedente punto 6.1:

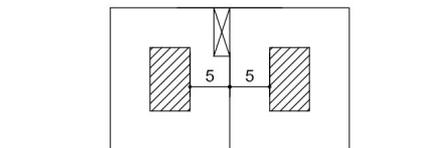
- a) per la residenza (Gf1), la realizzazione di almeno 1 posto auto per ciascun alloggio, , **intendendosi per "posto auto" una superficie di almeno m. 5 x 2,50 dedicata allo stazionamento del veicolo, al netto delle pareti divisorie e perimetrali e degli spazi di manovra;**
- b) per la destinazione ad attività commerciali con SV > 250 mq (Gf 5 ad eccezione di Gf 5.1), a pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago SLP > mq 250 (Gf 4.2 e Gf 4.3) e ad uffici con SLP > 250 mq (Gf 32 e Gf 3.3), realizzata tramite ampliamenti o modifiche d'uso di fabbricati esistenti, la realizzazione di **parcheggi (posti macchina e relativi spazi di manovra)** per una superficie pari al 40% della SLP;

~~Si intende per "posto macchina" una superficie di almeno m. 5 x 2,50 dedicata allo stazionamento del veicolo, al netto delle pareti divisorie e perimetrali e degli spazi di manovra.~~ In tutti i casi dovrà essere documentata l'adeguatezza e la funzionalità degli spazi di accesso e di manovra.

**6.4** Nel caso di ampliamenti e ristrutturazioni di fabbricati o di attività esistenti, le prescrizioni relative ai parcheggi pertinenziali vanno verificate con riferimento all'estensione complessiva della SLP risultante a seguito dell'intervento di ampliamento.  
Non sono a tal fine considerati ampliamenti o interventi di nuova costruzione gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti accessibili unicamente dall'alloggio sottostante e non costituenti nuova unità immobiliare.

**6.5** Fatte salve le più specifiche disposizioni dettate per le attività commerciale al successivo art. 19, nel caso di ampliamenti di fabbricati o di attività esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere l'obbligo sopra enunciato, gli interventi saranno assentiti previo versamento al Comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire, in analogia a quanto disposto all'art. 64, comma 3, della LR 12/05 per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti. In tal caso la superficie minima convenzionale dei parcheggi è definita in mq. 25 per posto auto.

**6.6** La realizzazione delle autorimesse private é consentita anche sul confine del lotto, in deroga alle distanze "Dc" e "Df", come ~~disposto al precedente art. 3.8,~~ **indicato nello schema**



purché ~~la loro altezza "H" non superi i m. 2.50 nel rispetto dell'indice Rc e di e purché venga rispettato l'indice "Re"~~ quanto disposto al successivo art. 12.6.

## Art. 7 Definizione degli interventi edilizi

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

Ai fini del conseguimento degli obiettivi particolari di tutela e riqualificazione degli insediamenti di interesse storico architettonico, la definizione degli interventi edilizi di ristrutturazione contenuta nella legislazione nazionale e regionale e nei relativi decreti o circolari applicative viene specificata come segue.

### 7.1 Ristrutturazione conservativa

Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia rivolti alla riabilitazione dell'edificio esistente. Ricadono in questa categoria gli interventi di ristrutturazione che non modificano l'impianto tipologico e non comportano la modifica sostanziale delle facciate prospettanti sullo spazio pubblico identificate nelle tavole di piano (RP03) come "cortine edilizie", coerentemente con quanto disposto all'art. 13.6.

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

### 7.2 Ristrutturazione sostitutiva

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

## Art. 8 Attuazione del Piano delle Regole

### 8.1 Modalità di attuazione

Il Piano delle Regole si attua:

- \* con titolo abilitativo semplice secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale;
- \* con permesso di costruire convenzionato, nei casi previsti dalle presenti Norme;
- \* con piani attuativi.

### 8.2 Attuazione tramite permesso di costruire convenzionato

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

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

~~La convenzione, di norma, disciplina:~~

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

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

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

~~8.2.2 È altresì richiesta la convenzione per gli aspetti planivolumetrici nei casi contemplati dalle presenti Norme avrà i contenuti stabiliti dalla legge stessa.~~

### 8.3 Attuazione tramite piani attuativi

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

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

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

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

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

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

La documentazione da produrre a corredo dei piani attuativi è elencata in appendice alle presenti Norme (**Appendice 1**).

### 8.4 Attuazione tramite Programmi Integrati di Intervento

Nel tessuto urbano consolidato possono essere promossi Programmi Integrati di Intervento finalizzati alla trasformazione di aree produttive o residenziali secondo quanto disposto all'art. 87 e seguenti della LR 12/05. Detti piani saranno considerati come variante al presente Piano delle Regole ove prevedano la realizzazione di una SLP eccedente quella risultante dall'applicazione di un indice **Ut = 0,65 mq/mq**.

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

### 8.5 Cessione di aree per opere di urbanizzazione

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

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

## Art. 9 Perequazione urbanistica

### 9.1 Modalità di applicazione

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

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

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

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

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

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

## 9.2 Coefficiente di ponderazione

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

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

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

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

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

~~In particolare per~~ Per gli interventi da effettuarsi su aree in precedenza utilizzate per attività produttive o di deposito, il proponente gli interventi di trasformazione dovrà produrre, a corredo della documentazione unita alla proposta di piano attuativo o, in caso di interventi realizzabili con titolo abilitativo semplice, unita alla richiesta del titolo abilitativo stesso, ~~una indagine preliminare sulla qualità del suolo e del sottosuolo per accertarne~~ la documentazione attestante la compatibilità dell'area con la destinazione ~~dell'area~~ di progetto, con riferimento ai limiti disposti dalla legislazione nazionale e regionale in materia, con particolare riferimento alle disposizioni contenute nel DLgs 152/06. ~~¶~~

In particolare:

- l'istanza di approvazione del piano ~~di indagine preliminare~~ attuativo dovrà essere ~~sottoposto al parere dell'ARPA~~, corredata dalla documentazione sull'esito favorevole dell'indagine preliminare, riconosciuto dai competenti organismi istituzionali;

~~10.2 Il Piano delle Regole promuove il risparmio del consumo di energia attribuendo a tale scopo l'indice premiale disciplinato all'art. 12.2 delle presenti norme~~ • la documentazione per l'ottenimento del titolo abilitativo dovrà essere corredata dalla certificazione dell'avvenuta di bonifica, ove necessaria.

**10.3** In generale tutti gli interventi di trasformazione assoggettati a pianificazione attuativa, compresi gli strumenti di programmazione negoziata, dovranno uniformarsi alle indicazioni contenute nel Capitolo 7 del Rapporto Ambientale, ~~riportato in appendice alle presenti Norme (Appendice 7)~~ concernente i criteri ambientali di attuazione e le misure di mitigazione, salve le più specifiche prescrizioni contenute nella disciplina nazionale e regionale e nei regolamenti comunali.

## Titolo II – Disciplina delle aree

### Art. 11 Suddivisione del tessuto urbano consolidato in ambiti omogenei

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

- Aree A - Ambiti dei nuclei di antica formazione
- Aree B - Aree del tessuto urbano consolidato a prevalente vocazione residenziale
- Aree C - Aree di completamento del tessuto consolidato
- Aree D - Aree del tessuto consolidato delle attività produttive

Il Piano delle Regole individua inoltre gli ambiti riservati all'attività agricola classificandoli come aree E, ripartite in due sottoclassi e le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

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

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

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

Il Piano delle Regole consente la conservazione della SLP esistente nei casi in cui le presenti norme ammettono la sostituzione degli edifici esistenti con nuovi edifici tramite interventi di ~~demolizione~~ ristrutturazione e di ricostruzione, comunque classificabili, ad eccezione degli edifici ricadenti in aree divenute inedificabili per effetto di vincoli sopravvenuti, apposti in applicazione di disposizioni di legge nazionale o regionale, fermo restando quanto disposto al successivo art. 29

La conservazione della SLP esistente dovrà avvenire nel rispetto dei parametri assegnati dal Piano delle Regole alle diverse aree (Rc, H1 e H2, Dc, Df, Ds).

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

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

In riferimento alle medesime classificazioni, ove alla data di adozione del PGT un lotto costituisca pertinenza di diversi edifici contraddistinti con diverse tipologie catastali, a loro volta riconducibili a differenti destinazioni d'uso, agli effetti dell'applicazione dell'indice  $U_f$  la superficie fondiaria di pertinenza di ciascun fabbricato si determina proporzionalmente alla SLP complessiva esistente.

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

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

~~Per~~ Nei soli casi di interventi di sostituzione edilizia, ove gli ~~interventi di sostituzione di~~ edifici esistenti:

\* ~~ove detti edifici~~ comprendano sottotetti recuperabili a fini abitativi, il nuovo edificio potrà realizzare direttamente una superficie abitabile in sottotetto nella quantità che era consentita negli edifici esistenti prima della demolizione;

\* ~~ove la ricostruzione rispetti la sagoma e il sedime dell'edificio preesistente è ammesso, oltre al mantenimento delle SLP, anche la conferma dei rapporti di copertura, delle altezze e delle distanze esistenti prima della demolizione, anche se non conformi agli indici e parametri dettati per ciascuna zona.~~

#### 12.2 **Indice premiale**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **12.3 Ampliamenti e sopralti**

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

### **12.4 3 Disciplina del recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti**

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

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

~~Il recupero dei sottotetti a fini abitativi:~~

~~\* deve prevedere la dotazione di parcheggi pertinenziali secondo quanto stabilito all'art. 6 delle presenti Norme~~

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

~~\* deve attuarsi in forza di permesso di costruire convenzionato ai sensi del precedente art. 8.2.2, recante puntuale disciplina degli aspetti planivolumetrici e della dotazione pertinenziale di parcheggi.~~

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

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

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

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

renderli volumetricamente individuabili, con esclusione delle intercapedini delle coperture piane e semipiane.

Gli interventi finalizzati al recupero dei sottotetti a fini abitativi dovranno garantire:

- la dotazione di parcheggi pertinenziali secondo quanto stabilito all'art. 6 delle presenti norme;
- nei nuclei di antica formazione e negli edifici ricadenti in aree B1 con indicazione di salvaguardia della cortina edilizia, il rispetto delle altezze di cortina (H2) come disposto al successivo art. 14.6;
- per gli edifici censiti nel "Repertorio degli edifici e dei complessi edilizi di valore storico identitario" di cui al successivo art. 28, il rispetto delle altezze di colmo e di gronda esistenti.

In tutti i casi in cui, ai fini del conseguimento dei requisiti di abitabilità, vengano operate modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, dovrà comunque essere garantito il rispetto della distanza minima tra fabbricati dettata dal DM 2 aprile 1968, n° 1444, come disposto all'art 103 della LR 12/05.

#### 12.4 Salvaguardia del verde privato

Fatte salve le più specifiche disposizioni contenute nei regolamenti comunali in materia, ogni richiesta di titolo abilitativo che comporti trasformazione di aree inedificate deve essere corredata dal rilievo delle eventuali alberature esistenti nonché dal progetto dettagliato della nuova sistemazione, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle zone a giardino o a orto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.

#### 12.6 — 5 Servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico

L'applicazione degli indici di edificabilità stabiliti dalle presenti norme definisce la capacità edificatoria delle aree al netto delle eventuali SLP destinate a servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico regolate da apposita convenzione o regolamento d'uso, descritta nel Piano dei Servizi. La SLP destinata a servizi non può comunque eccedere il limite del 30% della SLP ricavata dall'applicazione dell'indice di zona, eventualmente incrementato dall'applicazione ~~degli indici dell'indice~~ aggiuntivo ~~e premiale~~.

#### 12.7 — 6 Edificazioni a confine

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

- a) quando il PGT indica l'obiettivo di preservare o realizzare la continuità della cortina edilizia stradale;
- b) negli interventi di demolizione e ricostruzione, comunque classificati, che prevedano la riedificazione di un fabbricato preesistente collocato sul confine;
- c) nel caso della realizzazione di box accessori, purché la loro altezza non superi i m 2.50 misurata all'estradosso della copertura (H1), per una superficie ~~lorda di pavimento~~ coperta complessiva che non ecceda i mq. 50 per i box e mq. 20 per gli usi diversi, purché non prospettanti sugli spazi pubblici ~~e purché siano dotati di copertura non praticabile~~;
- d) quando il lotto adiacente presenta un fabbricato edificato sul confine (costruzione in aderenza).

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

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

#### 13.1 Definizione

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

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

#### 13.2 Destinazioni d'uso

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

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

- \* le attività del settore terziario (Gruppo funzionale Gf 3);

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

Sono espressamente escluse le funzioni attinenti la produzione di beni (Gruppo funzionale Gf 2)), ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf 2.4) e delle attività di commercio all'ingrosso di piccola dimensione (Gf 2.5); sono altresì escluse le sale da gioco (Gf 4.4).

### 13.3 Categorie di intervento

Ferma restando la possibilità di realizzare interventi di manutenzione straordinaria per tutti gli edifici, la facoltà di realizzare più consistenti interventi edilizi è indicata per ciascun edificio nell'elaborato RP.03 "Disciplina di intervento negli ambiti dei nuclei di antica formazione".

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

Class	Descrizione	Indirizzi	Tipo di intervento
<b>A</b>	Edifici emergenti di valore storico, culturale, artistico	Conservazione integrale	Restauro e risanamento conservativo
<b>B</b>	Tessuto edilizio storico di valore testimoniale	Conservazione dell'involucro esterno, anche con fedele ricostruzione	Ristrutturazione conservativa
<b>C</b>	Tessuto edilizio di sostituzione	Conservazione degli allineamenti e dell'altezza massima esistente nell'edificio oggetto di intervento	Ristrutturazione sostitutiva
<b>D</b>	Altri edifici	Ricostruzione senza vincolo di sagoma	Ristrutturazione sostitutiva o demolizione e ricostruzione
<b>E</b>	Fabbricati accessori	Mantenimento delle superfici coperte senza recupero di SLP.	Demolizione e ricostruzione.

### 13.4 Capacità edificatoria

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

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

#### 13.4.1 Per gli interventi di ristrutturazione conservativa (Classe B) e di ristrutturazione sostitutiva (Classe C)

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

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

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

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

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

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

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

incrementabile con l'indice aggiuntivo pari a

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

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

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

### ~~Uf = 0,05 mq/mq~~

~~alle condizioni indicate all'art. 12.2~~

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

**Rc** = 50%

**H**

**H1** = m ~~15,00-~~  
presente articolo

**H2** = m 12

salvo il rispetto dell'altezza di cortina di cui al ~~successivo~~ punto 6 ~~del~~

**Dc** = H2/2 - minimo m 5

**Df** = ~~H~~H2 - minimo m 10

**Ds** = m 5

salvo per le edificazioni a cortina

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

~~13.4.4 Per i soli fabbricati rustici di origine agricola, esistenti prima dell'entrata in vigore del presente Piano delle Regole, è consentito il recupero a residenza degli ambienti contenuti entro la sagoma definita dalle relative strutture murarie, esclusivamente tramite interventi di ristrutturazione conservativa, come definiti al precedente art. 7.~~

### **13.5 Modalità di intervento**

Gli interventi descritti al paragrafo 13.3 si attuano di norma tramite titolo abilitativo semplice.

~~Gli interventi che comportano la realizzazione di una SLP maggiore dell'esistente sono autorizzati tramite permesso di costruire convenzionato, di cui al precedente art. 8.2.~~

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

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

~~In sede L'Amministrazione Comunale definirà per ciascuna proposta di Piano la componente di Recupero alla capacità edificatoria determinata dalla SLP esistente all'interno utilità collettive attesa sulla base delle specificità del comparto potrà essere sommata quella determinata dall'applicazione dell'indice premiale di cui all'art. 12.2 alle condizioni ivi descritte.~~

In considerazione del particolare valore funzionale, storico e identitario dell'area centrale, in alternativa ai Piani di ~~Recuperi~~ **Recupero** possono essere proposti Programmi Integrati di Intervento che possono riguardare anche un singolo lotto o un singolo fabbricato.

### **13.6 Cortine edilizie**

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

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



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

Nel caso di recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi la quota della gronda esistente potrà essere innalzata al solo fine del raggiungimento della quota interna minima netta di m 1,50 lungo il margine esterno dei locali, ove consentito in base alle categorie di intervento dettate al precedente 13.3 e nel rispetto dell'altezza massima del fronte (H2).

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

### 14.1 Definizione

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

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

Aree B1 - Tessuto consolidato della città compatta

Aree B2 - Tessuto consolidato della città moderna

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

### 14.2 Destinazioni d'uso

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

Sono compatibili e complementari di tale uso:

- \* le attività del settore terziario (Gruppo funzionale Gf 3);
- \* le attività di pubblico esercizio (Gruppo funzionale Gf 4) **ad eccezione delle sale da gioco (Gf 4.4);**
- \* Le attività di commercio al dettaglio (Gf 5), alle condizioni di cui all'art. 19 e seguenti;
- \* le funzioni attinenti la produzione di beni materiali e di servizi (Gruppo funzionale Gf 2.4), purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona.

Sono escluse le funzioni attinenti la produzione di beni (Gruppo funzionale Gf 2) ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf 2.4) e delle attività di commercio all'ingrosso di piccola di grande dimensione (Gf 2.6); **sono altresì escluse le sale da gioco (Gf 4.4).**

### 14.3 Modalità di attuazione

- |        |                                     |  |
|--------|-------------------------------------|--|
| 14.3.1 | Titolo abilitativo semplice:        | per interventi comportanti la conservazione della SLP esistente o la realizzazione dell'indice proprio, in entrambi i casi con l'eventuale aggiunta dell'indice premiale;                                      |
| 14.3.2 | Permesso di costruire convenzionato | in caso di avvalimento dell'indice aggiuntivo <b>tramite la cessione gratuita al Comune delle aree per servizi e spazi pubblici dotati di capacità edificatoria di perequazione, come disposto all'art. 9.</b> |

### 14.4 Indici e parametri

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

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

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

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

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

~~alle condizioni indicate all'art. 12.2.~~

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

Altri parametri

**Rc** = 50%

**H1** = m 17,00,  
~~presente articolo 7~~

**H2** = m 14

salvo il rispetto dell'altezza di cortina di cui al successivo punto ~~6 del~~

**Dc** =  $H2/2$  - minimo m 5

**Df** = ~~H~~ $H2$  - minimo m 10

**Ds** = m 5

salvo per le edificazioni a cortina di cui al successivo 14.67

**14.5 Disposizioni particolari per le aree B1**

Le aree B1 sono individuate come zone di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78. È pertanto facoltà dei privati di proporre l'adozione di Piani di Recupero finalizzati alla realizzazione di interventi di ristrutturazione urbanistica.

Come per le aree A, i Piani di Recupero dovranno essere estesi almeno ad un singolo edificio, come tale individuato per tipologia ed architettura. Ai comparti di Piano di Recupero è assegnata la capacità edificatoria disposta al precedente § 4. L'Amministrazione Comunale definirà per ciascuna proposta di Piano la componente di utilità collettive attesa sulla base delle specificità del comparto.

**14.6 Indicazioni particolari per le aree B3**

Si tratta delle aree occupate da insediamenti produttivi di beni o servizi, ovvero insediamenti terziario commerciali, distribuite nel tessuto consolidato a prevalente vocazione residenziale. Per queste aree, ~~fermo restando quanto disposto al precedente art. 10.1~~, il piano consente alternativamente:

**14.56.1 Il mantenimento della destinazione in atto**

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

Nel caso in cui, alla data di adozione delle presenti norme, all'interno di questi immobili siano insediate attività produttive di beni e servizi, per queste aree si applicano le disposizioni dettate al successivo art. 16 per le aree del "tessuto consolidato delle attività produttive" (Aree D1) quanto alle destinazioni d'uso ammesse ed agli indici e parametri per l'edificazione.

Nel caso in cui, alla data di adozione delle presenti norme, all'interno di questi immobili siano insediate attività terziario/commerciali, per queste aree si applicano le disposizioni dettate al successivo art. 16 per le aree del "tessuto consolidato delle attività produttive" (Aree D2) quanto alle destinazioni d'uso ammesse ed agli indici e parametri per l'edificazione e le disposizioni dettate dagli artt. 19 e 20 per quanto relativo all'autorizzazione di attività commerciali.

~~In entrambi~~

~~Per i casi non trova applicazione l'indice premiale~~ soli fabbricati rustici di ~~eu~~origine agricola, esistenti prima dell'entrata in vigore del presente Piano delle Regole, è consentito il recupero a residenza degli ambienti contenuti entro la sagoma definita dalle relative strutture murarie, esclusivamente tramite interventi di ristrutturazione conservativa, come definiti al precedente ~~12.2~~ art. 7.

**14.56.2** La conversione a residenza ed alle altre funzioni compatibili e complementari elencate al precedente 14.2

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

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

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

~~**14.5.3** Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione~~

~~Gli impianti esistenti e le attività di servizio o vendita a questi connesse vengono confermate nelle condizioni attuali e potranno essere oggetto di tutti gli interventi necessari al mantenimento delle attrezzature ed al loro adeguamento alle disposizioni di legge.~~

~~In caso di cessazione dell'attività in atto le aree occupate dagli impianti possono essere recuperate ad uso residenziale o per le altre destinazioni compatibili come indicato al precedente 14.5.2.~~

**14.67** **Prescrizioni morfologiche**

**14.67.1** Prescrizioni riguardanti l'altezza dei fabbricati

Per tutti i casi di nuova edificazione o riedificazione nella cortina stradale si applicano le disposizioni dettate al precedente art. 13.6.

**14.67.2** Per le aree della città compatta (Aree B1)

Nella tavola di Piano (RP02) sono indicate le cortine edilizie da mantenere, ripristinare o completare allineando i fabbricati sulla cortina e realizzando l'edificazione in aderenza agli eventuali frontespizi ciechi; in questi casi non si applicano i parametri distanza minima, dettati al precedente 14.4.

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

~~Nel caso di recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi la quota della gronda esistente potrà essere innalzata al solo fine del raggiungimento della quota interna minima netta di m 1,50 lungo il margine esterno dei locali.~~

~~**14.6.3** Per le aree della città moderna (Aree B2)~~

~~Negli interventi di riedificazione o ampliamento degli edifici in cortina l'altezza dei fabbricati potrà essere elevata fino ad allinearsi a quella del fabbricato adiacente più alto, come disposto al precedente art. 13.6 a condizione che non vengano superate le altezze massime di seguito indicate:~~

~~**H1** = m 15,00~~

~~salvo il mantenimento delle maggiori altezze dei fabbricati esistenti  
oggetto di intervento di demolizione e ricostruzione~~

~~**H2** = m 12~~

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

**14.7.3** Per le aree della città moderna (Aree B2)

Le nuove edificazioni o le riedificazioni dei fabbricati demoliti dovranno assumere il rapporto dei fabbricati esistenti con lo spazio pubblico riprendendone gli allineamenti e le altezze.

**14.67.4** Per le aree occupate da insediamenti produttivi (Aree B3)

In caso di conversione a residenza si applica quanto stabilito per le aree B2.

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

**15.1 Definizione**

Le aree C comprendono superfici prevalentemente libere da costruzioni intercluse nell'edificato, la cui edificazione richiede una particolare attenzione in ragione della loro collocazione o della loro estensione. Ricadono in questa classificazione anche aree in attesa di riuso, occupate da fabbricati dismessi.

~~Rientrano in questa classificazione anche~~ Sono individuate con la stessa simbologia nelle tavole di piano (RP 01) le aree ~~ricadenti all'interno di~~ corrispondenti ai comparti di piano attuativo vigente approvati in attuazione del PRG, non esauriti al momento dell'adozione del presente Piano delle Regole, ~~individuate nelle tavole di piano~~ contrassegnate con la sigla "Cvg", ~~disciplinate~~ per le quali si rimanda alle disposizioni contenute al successivo art. 32 delle presenti norme.

Nel caso in cui l'azzonamento del Piano delle Regole preveda il possibile ampliamento del perimetro di un Piano Attuativo vigente, sarà possibile approvarne una variante che dovrà riguardare l'intero ambito territoriale perimetrato e rispettare le disposizioni dettate dal presente articolo per le aree C.

**15.2 Destinazioni d'uso**

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

**15.3 Modalità di intervento**

L'attuazione degli interventi è subordinata all'approvazione di un piano attuativo esteso all'intera area perimetrata nelle tavole di piano.

Le indicazioni per la pianificazione attuativa sono contenute nell'Appendice -4- alle presenti Norme. Per i comparti di estensione inferiore a mq 5.000, anche corrispondenti ad aree inedificate, il Piano Attuativo può essere sostituito dal Permesso di Costruire Convenzionato, sempre nel rispetto delle indicazioni contenute nelle schede riportate nell'Appendice 4.

**15.4 Indici e parametri**

**15.4.1 Capacità edificatoria**

La capacità edificatoria attribuita a queste aree è regolata dall'applicazione dei seguenti indici:

**Indice proprio Ut = 0,30 mq/mq**

**Indice massimo Ut = 0,50 mq/mq**

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

~~Uf = 0,05 mq/mq~~

~~alle condizioni indicate all'art. 12.2.~~

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

Al comparto contrassegnato con la sigla "C21" è assegnata una capacità edificatoria pari a mq 180 di SLP; a detto comparto non si applicano pertanto gli indici di edificabilità più sopra prescritti.

**15.4.2 Altri parametri**

**Rc** = 40%

**H1** = m 17,00,

**H2** = m 14,00

salvo diversa indicazione contenuta nelle schede prodotte nell'Appendice 4

**Dc** = m 5

**Df** = ~~H~~H2 (minimo m 10)

**Ds** = m 5

**15.5 Prescrizioni particolari**

Negli interventi di attuazione riguardanti nuove edificazioni in aree confinanti con gli insediamenti produttivi dovrà essere garantita una adeguata fascia di interposizione fra questi ed i fabbricati residenziali adottando i provvedimenti necessari a proteggere le nuove residenze dalle eventuali emissioni di fumi, rumori e polveri (dossi, pareti verdi, vegetazione, ecc.). L'adeguatezza dei

provvedimenti assunti sarà asseverata dal progettista in sede di presentazione della documentazione del piano attuativo o per l'ottenimento del titolo abilitativo.

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

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

### 16.1 Definizione

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

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

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

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

### 16.2 Destinazioni d'uso

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

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

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

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

La destinazione di parte della SLP a uffici, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'unità locale o con essa affini, è ammessa entro il limite del ~~30~~40% della SLP, come indicato all'art. 4.4 nella definizione della destinazione d'uso del settore secondario (Gf 2).

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

Nel caso in cui la parte di un'unità immobiliare destinata alle funzioni terziarie sia superiore al ~~30~~40% della SLP complessiva realizzata, o non sia pertinenza di un'attività produttiva industriale o artigianale, detta parte sarà considerata a tutti gli effetti come SLP a destinazione terziaria. In tal caso dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- 1) per interventi di cambiamento della destinazione d'uso da altra attività a quella terziaria il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla verifica della dotazione di parcheggi privati pertinenziali, nella quantità minima prevista dalle presenti norme;

- 2) è obbligatoria la dotazione di parcheggi pubblici nella misura del 50% della SLP, ovvero la monetizzazione della stessa superficie finalizzata al miglioramento della dotazione complessiva di aree per il parcheggio pubblico.

#### 16.4 Modalità di intervento

- 16.4.1 Titolo abilitativo semplice: per interventi di demolizione e ricostruzione comportanti la conservazione della SLP esistente o di ampliamento fino al raggiungimento dell'indice di piano;
- 16.4.2 Piano attuativo **per il ricorso al piano attuativo è obbligatorio nei seguenti casi:**
- Per gli interventi di "ristrutturazione urbanistica", come definiti all'art. 27, comma 1, § "f", della LR 12/05, **ove la riguardanti una Sf interessata dall'intervento sia di estensione superiore a mq 10.000 mq, o;**
  - quando l'intervento di riuso dell'area o dei fabbricati comporti l'integrale conversione della destinazione d'uso da un gruppo funzionale principale ad uno complementare o compatibile.

Nella tavola di Piano (RP.01) sono individuati i comparti per i quali l'attuazione degli interventi è subordinata all'approvazione di un piano attuativo esteso all'intera area perimetrata. Le indicazioni per la pianificazione attuativa sono contenute nell'Appendice ~~3-1 (oss. 135zb)~~ alle presenti Norme.

Ai piani attuativi è da applicare un indice di utilizzazione territoriale (Ut) pari all'indice fondiario. I piani attuativi dovranno prevedere una dotazione di parcheggi privati nella misura prevista dalle presenti norme e la cessione al Comune delle aree per servizi e spazi pubblici nella misura stabilita dal Piano de Servizi.

#### 16.5 Indici e parametri

Gli interventi devono rispettare i seguenti indici e parametri:

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

**Rc** = 70%

**H1** = m 20,00

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

**Df** = m 10

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

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

Per gli insediamenti produttivi esistenti e attivi per i quali l'indice Uf o il rapporto Rc consentono ampliamenti inferiori al 10% della SLP e della Sc esistenti, ovvero non li consentono affatto, in deroga a tali indice e rapporto sono ammissibili "una tantum" incrementi massimi della SLP e della Sc pari al 10%. **In tal caso la documentazione presentata per l'ottenimento del titolo abilitativo deve essere integrata con atto di asservimento analogo a quello di cui all'art. 5.4.**

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

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

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

#### 16.7 Mitigazioni

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

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

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

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

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

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

#### ~~16.9 Aree D2ter per depositi e lavorazioni all'aperto~~

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

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

### **Art. 17 Ambito di compensazione dell'asta ferroviaria**

#### **17.1 Definizione**

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

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

Sono da considerare escluse a tutti gli effetti dal presente ambito i fabbricati destinati all'attività manifatturiera (Gf 2) ricadenti nelle aree individuate dal Piano come D1 e D2.

#### **17.2 Contenuti dello strumento particolareggiato di attuazione**

Il Piano Particolareggiato avrà di massima i seguenti contenuti:

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

#### **17.3 Capacità edificatoria di compensazione**

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

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

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

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

#### **17.4 Disciplina transitoria**

Fino all'approvazione del Piano Particolareggiato, alle aree comprese nell'ambito di compensazione si applicano le disposizioni dettate dalle presenti norme per le diverse zone con esclusione di qualunque intervento che possa determinare un incremento della SLP esistente. **È altresì escluso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.**

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

#### **18.1 Definizione**

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

**Aree E1 - Aree agricole e boschive**

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

**Aree E3 - Aree da restituire alla destinazione agricola e boschiva**

**18.2 Destinazioni d'uso**

La destinazione principale di queste aree è l'attività agricola (Gf 68) eventualmente accompagnata da attività di trasformazione dei prodotti agricoli e da attività agrituristiche, secondo le disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia.  
Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso.

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

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

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

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

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

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

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

**18.6 Disposizioni per le aree E2**

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

Nell'Appendice 4-3 sono riportate le disposizioni relative al "Parco dei Mulini".

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

**18.7 Disposizioni per le aree E3**

Si tratta delle aree 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 SLP e della Sc 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.

**18.8 Orti famigliari**

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

Per essere realizzati in forma organizzata gli orti familiari devono occupare una superficie complessiva di almeno mq 2.000 ed essere allestiti sulla base di un progetto unitario di sistemazione da assoggettare al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio.

**Art. 18bis Aree non soggette a trasformazione urbanistica**

Nelle tavole di Piano sono individuate le aree non soggette a trasformazione urbanistica, come definite all'art. 10 della LR 12/05.

Per gli edifici esistenti in dette aree sono fatte salve la SLP e la destinazione d'uso in atto, e sono consentiti gli interventi entro il limite della manutenzione straordinaria.

Nelle aree non soggette a trasformazione sono ammessi:

- le sistemazioni a verde e le coltivazioni;
- la realizzazione delle infrastrutture, dei servizi e delle attrezzature pubbliche, di uso pubblico o di interesse generale coerenti con le previsioni del Piano dei Servizi o con il Programma Triennale delle Opere Pubbliche, ivi compresa la nuova viabilità.

### Titolo III – Commercio e pubblici esercizi

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

##### 19.1 Classificazione

**19.1.1 Esercizi di vicinato (VIC - SV minore o uguale a 250 mq)**  
Gli esercizi di vicinato (Gf 5.1), alimentari e non alimentari, sono ammessi senza limitazioni in tutte le aree disciplinate dal presente Piano delle Regole.

**19.1.2 Medie strutture di vendita (MS - Sv da 250 a 2.500 mq)**  
Come indicato all'art. 4, il Piano delle Regole ripartisce le medie strutture di vendita in 3 classi dimensionali:

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

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

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

**19.1.3 Grandi strutture di vendita (GS - SV maggiore di 2.500 mq)**  
Le grandi strutture di vendita sono puntualmente localizzate dal presente Piano del Regole.

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

- \* alimentare
- \* non alimentare

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

Come indicato all'art. 4, il Piano delle Regole ripartisce le attività di pubblico esercizio ed i locali di intrattenimento e svago in **34** classi:

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

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

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

**PE4** **sale per il gioco d'azzardo lecito come definite dalla legislazione nazionale e regionale.**

##### 19.1.6 Attività di vendita o affitto temporaneo di servizi o spazi

Come indicato all'art. 4, il Piano delle Regole ripartisce le attività di vendita o affitto temporaneo di servizi e spazi in 2 classi:

**VS1** Attività aventi superficie lorda di pavimento inferiore o uguale a mq 250;

**VS2** Attività aventi superficie lorda di pavimento superiore a mq 250;

##### 19.2 Distribuzione e procedura

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

	localizzazione	obblighi	procedura
VIC PE1 VS1	Consentiti ovunque		Titolo abilitativo semplice
MS1 MS2 PE2 PE3  VS2	Determinata dall'applicazione della Matrice di cui al successivo 19.3- <del>20.3</del> Escluse nella zona D1.	Cessione di aree per parcheggi in base alle indicazioni delle matrici di cui al successivo 19.3	Permesso di costruire convenzionato per la cessione delle aree a parcheggio e per le altre condizioni indicate nelle matrici di cui al successivo 19.3

MS3	Consentite: - Nelle zone D2; - Nei comparti C secondo quanto indicato nelle relative schede; - Negli Ambiti di <b>Trasformazione</b> del Documento di Piano secondo quanto indicato nelle relative schede. Escluse nella zona D1.	Cessione delle aree per servizi e spazi pubblici.	Piano Attuativo
PE4	Consentite: - Nelle zone D1; - Nelle zone D2.	Cessione delle aree per servizi e spazi pubblici.	Permesso di Costruire Convenzionato
GS	Localizzazione puntuale individuata.	Cessione delle aree per servizi e spazi pubblici.	Piano Attuativo

### 19.3 Matrice della circolazione e della sosta

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

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

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

Matrice 1 - Distribuzione delle medie strutture commerciali

	A Assi da proteggere		B Aree fragili		C Aree idonee con criticità per la sosta		D Aree idonee senza criticità per la sosta		E Area centrale		F Asta di viale Sabotino	
MS1	1a	SI	1b	SI	1c	SI	1d	SI	1e	SI	1f	SI
PE2 PE3 VS2	2a	SI	2b	SI	2c	SI	2d	SI	2e	SI	2f	SI
MS2	3a	SI	3b	NO	3c	SI	3d	SI	3e	SI	3f	SI
MS3	4a	NO	4b	NO	4c	SI	4d	SI	4e	NO	4f	SI
MS3 PE4	4a	NO	4b	NO	4c	SI	4d	SI	4e	NO	4f	SI

Matrice 2 - Condizioni per l'insediamento

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

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

I contenuti dello "Studio sul traffico" richiesto nella Matrice 2 sono descritti nell'Appendice 6 alle presenti Norme.

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

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

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

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

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

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

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

##### **19.5.1 Attività esistenti**

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

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

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

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

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

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

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

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

Per le attività di tipo MS3~~e~~, PE3 e PE4 è comunque e sempre obbligatorio il rispetto delle condizioni di cui alla precedente Matrice 2.

Per l'ampliamento della Superficie Lorda di Pavimento o della Superficie di Vendita di attività di tipo MS3, PE3 e PE4 esistenti alla data di adozione del presente aggiornamento è parimenti sempre obbligatorio il rispetto delle condizioni di cui alla precedente Matrice 2 e –qualora comporti la

realizzazione di opere di urbanizzazione e/o il reperimento di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico- lo stesso dovrà essere assentito tramite Permesso di Costruire convenzionato.

**19.6 Salvaguardia dei valori morfologici ed ambientali**

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

**19.7 Insediamenti unitari di attività diverse**

Le attività di Medie e Grandi Strutture di Vendita potranno essere organizzate anche nella forma del centro commerciale così come disciplinato dalla normativa regionale in materia.

Qualora attività diverse di vendita al dettaglio di beni, pubblico esercizio, vendita o affitto temporaneo di servizi e spazi, artigianato di servizio e terziario si insedino, contestualmente o per successivo affiancamento, all'interno di un'unica unità immobiliare, catastalmente identificata, avente superficie lorda di pavimento maggiore di 250 mq, è sempre obbligatorio il rispetto della Matrice 1 e 2 con riferimento alla classe di appartenenza PE2 - VS2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'insediamento di nuove attività di commercio al dettaglio (MS1-MS2-MS3-GS) o di pubblici esercizi (PE2-PE3) in locali non precedentemente occupati da analoghe attività anche se non collegato ad alcuna opera edilizia dovrà comunque sottostare alla verifica di conformità con la matrice di cui al precedente articolo 19.

L'assolvimento degli obblighi derivanti da tale verifica dovrà essere dimostrato in sede di produzione della documentazione necessaria al rilascio dell'autorizzazione amministrativa all'esercizio dell'attività.

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

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

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

##### **22.1 Disposizioni generali**

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

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

Gli impianti di distribuzione dei carburanti sono in ogni caso soggetti al rispetto di quanto previsto dalla ~~legge regionale Lombardia 7 agosto 2008 n. 25~~ LR 6/2010, Capo IV, e dai ~~successivi~~ relativi provvedimenti attuativi.

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

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

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

##### **22.2**

#### **Art. 23 - Disposizioni particolari per le stazioni di servizio riconosciute dal Piano delle Regole**

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

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

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

## Titolo IV – Tutele, salvaguardie, vincoli

### Art. 24 Vincoli e salvaguardie

I vincoli gravanti sul territorio comunale in forza di disposizioni di leggi nazionali o regionali o di strumenti di pianificazione sovracomunale sono riportati nelle tavole del Documento di Piano (DA.02 - DA.03 - DA.04).

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

### Art. 25 Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (PLIS)

#### 25.1 Individuazione

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

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

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

Nelle tavole di Piano è altresì riportato il perimetro dell'area di ampliamento del Parco Altomilanese.

Alle aree ricadenti all'interno dei PLIS ed a quelle individuate in ampliamento si applicano le disposizioni di salvaguardia dettate dal presente articolo.

#### 25.2 Disciplina e pianificazione di settore

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

In coerenza con le finalità sociali e ricreative della costituzione del parco, 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.

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

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

#### 25.3 Salvaguardia transitoria

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

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

Sono invece vietati:

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

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

- 26.1 Alle aree boscate individuate ai sensi dell'art. 1ter della LR 8/76 e successive modificazioni e integrazioni, riportate nelle tavole di Piano (DA.02) si applicano le disposizioni dettate dal Piano di Indirizzo Forestale provinciale.  
Nel caso di interventi di trasformazione delle aree boscate, in quanto consentite, si applicano le misure di compensazione indicate nel vigente Piano di Indirizzo Forestale.
- 26.2 Agli alberi monumentali individuati si applica la disciplina di salvaguardia dettata dal PTCP, all'art. 65 delle relative NTA, o la più specifica disciplina eventualmente dettata dai regolamenti comunali.

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

Nella tavola RA.07 sono individuate le aree di interesse archeologico.  
Ai fini di salvaguardare ~~del~~ patrimonio archeologico, per tutti gli interventi edilizi che comportano l'effettuazione di scavi dovrà essere data essere tempestivamente comunicazione dell'inizio dei lavori alla competente autorità locale

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

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

Per ciascuno degli immobili censiti nel Repertorio è indicato il grado di intervento consentito fra quelli riportati nel seguente elenco, come specificato nella Premessa al Repertorio stesso:

- a) Restauro
- b) Ristrutturazione conservativa
- c) Sostituzione edilizia

È consentito il passaggio dall'uno all'altro dei gradi di intervento sopra indicati tramite:

- per il passaggio dal grado "a)" al grado "b)" con permesso di costruire convenzionato;
- per il passaggio dal grado "b)" al grado "c)" previa presentazione di un piano attuativo; previa presentazione di progetto preliminare che sia valutato positivamente dalla Commissione comunale per il Paesaggio.

L'Amministrazione Comunale definirà per ciascuna proposta di passaggio dall'uno all'altro dei gradi di intervento la componente di utilità collettive attesa sulla base delle specificità del comparto.

Non è consentito il passaggio dal grado "a)" al grado "c)".

La realizzazione degli interventi edilizi eccedenti la manutenzione ordinaria è subordinata alla seguenti condizioni:

- \* in sede di richiesta del titolo abilitativo deve essere prodotta una documentazione storico critica corredata dal rilievo dello stato di fatto con particolare cura nella rappresentazione dei fronti prospettanti sugli spazi pubblici, illustrante i caratteri dei fabbricati o delle aree inedificate sulle quali verrà effettuato l'intervento, ~~corredata da rilievo dello stato documentando il riscontro di fatto con particolare cura per i fronti prospettanti sullo spazio pubblico;~~ dette elaborazioni nelle scelte di progetto ;
- \* i complessi edilizi individuati e le relative pertinenze sono collocati nella classe 5a di sensibilità paesistica del sito ai fini della valutazione paesistica dei progetti, i quali sono pertanto assoggettati al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio, la quale si esprimerà sull'adeguatezza della documentazione storico critica e delle scelte progettuali;

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

## Art. 29 Fasce di rispetto

### 29.1 Disposizioni generali per le fasce di rispetto

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

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

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

### 29.2 Fascia di rispetto ferroviario

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

### 29.3 Aree per la mobilità e fasce di rispetto stradale

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

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

Alle aree per la mobilità si applicano inoltre le disposizioni contenute nella normativa del Piano dei Servizi, all'art. 13.

Le superfici comprese in fascia di rispetto stradale, definite in coerenza con il Codice della Strada, sono anch'esse inedificabili e destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, sedi di mezzi di trasporto pubblico, relative pensiline e attrezzature, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni e sistemazioni a verde. È consentita la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante per autotrazione, con i relativi eventuali locali di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici, ~~in base agli indici e parametri dettati~~ secondo quanto disposto all'art. 22 delle presenti norme.

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

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

All'interno delle fasce di rispetto è consentita la realizzazione di recinzioni se giustificate da motivi di pubblica sicurezza e/o di igiene, nel rispetto delle prescrizioni specifiche del Codice della Strada.

### 29.4 Fascia di rispetto cimiteriale

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

### 29.5 Fascia di rispetto degli elettrodotti

Nella tavola DA03 sono indicativamente riportate le fasce di rispetto degli elettrodotti. Ai fini dell'ottenimento dei titoli abilitativi dovrà essere esibita l'individuazione delle fasce di rispetto calcolate secondo le indicazioni del DPCM 8 luglio 2003 e del DM 29 maggio 2008 e successive modifiche e integrazioni.

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

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

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

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

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

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

**32.1 Salvaguardia dei piani attuativi vigenti**

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

**32.2 Varianti non sostanziali dei piani attuativi vigenti**

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

**32.3 Varianti sostanziali dei piani attuativi vigenti**

Eventuali richieste di modificazione al contenuto del piano attuativo approvato e/o al contenuto della relativa convenzione, diverse rispetto a quelle indicate al precedente paragrafo 32.2, renderanno invece necessario procedere all'approvazione di una preventiva variante, da redigere in conformità alla nuova disciplina stabilita dal presente Piano delle Regole per le aree "C" al precedente art. 15.

**32.4 Piani attuativi approvati non convenzionati**

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

Le aree ricomprese nel perimetro di piani attuativi approvati alla data di adozione del presente PGT senza che sia stata sottoscritta la relativa convenzione da parte degli operatori privati e poi dichiarati decaduti saranno assoggettate alla disciplina stabilita dal presente Piano delle Regole per le aree "C".

**32.5 Piani attuativi vigenti completamente non attuati**

Le aree ricomprese nel perimetro di piani attuativi approvati e con convenzione sottoscritta alla data di adozione del presente PGT completamente non attuati e poi decaduti saranno assoggettate alla disciplina prevista dal presente Piano delle Regole per le aree "C".

**32.6 Piani attuativi vigenti parzialmente inattuati**

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

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

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

- \* che, entro tre anni dal rilascio del permesso di costruire, l'operatore provveda ad ultimare gli interventi oggetto della richiesta di permesso di costruire.

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

~~Le aree ricomprese nell'ambito di piani attuativi decaduti per decorrenza del relativo periodo di validità rimarranno interamente assoggettate alla disciplina prevista dal presente Piano delle Regole per le aree C:~~

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

### ~~32.7 Permessi di costruire~~

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

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

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

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

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

## **Art. 34 Edifici condonati**

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

## **Art. 35 Recinzioni**

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

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