

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2016



Piano delle Regole

RP05 - Norme Tecniche di Attuazione

MODIFICATE A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

20 gennaio 2017

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

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. 11
Art. 8	Attuazione del Piano delle Regole	pag. 12
Art. 9	Perequazione urbanistica	pag. 13
Art. 10	Tutela dell'ambiente ed incentivazione per il risparmio energetico	pag. 13

Titolo II – Disciplina delle aree

Art. 11	Suddivisione del tessuto urbano consolidato in ambiti omogenei	pag. 15
Art. 12	Capacità edificatoria delle aree del tessuto consolidato	pag. 15
Art. 13	Aree A - Ambiti dei nuclei di antica formazione	pag. 16
Art. 14	Aree B – Aree del tessuto urbano consolidato a prevalente vocazione residenziale	pag. 19
Art. 15	Aree C - Aree di completamento del tessuto consolidato	pag. 21
Art. 16	Aree D – Aree del tessuto consolidato delle attività produttive	pag. 22
Art. 17	Ambito di compensazione dell'asta ferroviaria	pag. 24
Art. 18	Aree E - Aree Agricole e boschive	pag. 24
Art. 18bis	Aree non soggette a trasformazione urbanistica	pag. 25

Titolo III - Commercio e pubblici esercizi

Art. 19	Attività di commercio al dettaglio e pubblici esercizi	pag. 27
Art. 20	Contestualità tra le procedure urbanistiche ed edilizie e quelle amministrative e commerciali	pag. 31
Art. 21	Autorizzazione di pubblici esercizi e locali di intrattenimento e spettacolo	pag. 32
Art. 22	Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione	pag. 32
Art. 23	Centri di telefonia fissa	pag. 32

Titolo IV - Tutele, salvaguardie e vincoli

Art. 24	Vincoli e salvaguardie	pag. 33
Art. 25	Parchi locali di interesse sovracomunale (PLIS)	pag. 33
Art. 26	Boschi	pag. 34
Art. 27	Aree di interesse archeologico	pag. 34
Art. 28	Edifici e complessi edilizi di valore storico identitario	pag. 34
Art. 29	Fasce di rispetto	pag. 34
Art. 30	Aree di attenzione delle industrie a rischio di incidente rilevante	pag. 35
Art. 31	Componente geologica, idrogeologica e sismica	pag. 35

Titolo V - Norme finali

Art. 32	Salvaguardia dei piani attuativi	pag. 36
Art. 33	Edifici in contrasto con le prescrizioni del Piano delle Regole	pag. 37
Art. 34	Edifici condonati	pag. 37
Art. 35	Recinzioni	pag. 37

APPENDICI

1	Documentazione a corredo dei piani attuativi	pag. 38
2	Criteri di formazione e negoziazione delle proposte di PII	pag. 40
3	PLIS "dei Mulini" - Disciplina delle aree comprese all'interno del perimetro del Parco	pag. 44
4	Schede di orientamento dei comparti assoggettati a pianificazione attuativa	pag. 46
5	Classificazione delle strade e delle aree urbane	pag. 47
6	Contenuti dello studio sul traffico per gli insediamenti commerciali	pag. 48
7	Rapporto Ambientale VAS "I criteri ambientali di attuazione e le misure di mitigazione"	pag. 49
8	Valutazione della compatibilità delle aree di intervento con la destinazione di progetto	pag. 54

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 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.

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) i locali di servizio interrati per almeno 2/3 dell'altezza e purché di altezza netta interna non superiore a m. 2,40 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) **eliminato.**

- h) la superficie dei soppalchi realizzati all'interno dei locali abitabili, nel caso in cui l'altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, non sia superiore a m 2,10 e la superficie non sia superiore a 1/3 dell'ambiente all'interno del quale sono realizzati.

3.3.1bis Sono escluse dal calcolo della SLP negli interventi di nuova costruzione:

per gli edifici a prevalente destinazione residenziale sino a tre alloggi, la superficie degli androni e la superficie dei vani scala e dei relativi impianti di sollevamento, ivi compresi atri e pianerottoli di sbarco ai diversi piani, al netto della superficie dei muri di confine con le unità immobiliari;
per gli edifici a prevalente destinazione residenziale con più di tre alloggi, la superficie totale, al netto della superficie dei muri di confine con le unità immobiliari, destinata a androni, vani scala ai diversi piani e relativi impianti di sollevamento ai diversi piani, ivi compresi atri e pianerottoli di sbarco ai diversi piani, per una estensione massima pari al 15% della superficie complessiva dell'immobile calcolata al netto delle superfici di cui al precedente art. 3.3.1

Sono escluse dal calcolo della SLP dei fabbricati esistenti ai fini dell'applicazione del successivo art. 12.1:

per gli edifici a prevalente destinazione residenziale, la superficie degli androni e la superficie dei vani scala e dei relativi impianti di sollevamento, ivi compresi atri e pianerottoli di sbarco ai diversi piani, al netto della superficie dei muri di confine con le unità immobiliari;

Rientra invece sempre nel calcolo della SLP la superficie delle scale e degli eventuali impianti di sollevamento realizzati all'interno di singole unità immobiliari articolate su più piani o livelli, la cui superficie sarà computata una sola volta come parte integrante della superficie del piano soprastante di ogni coppia di piani

3.3.2 Per gli insediamenti industriali, commerciali di vicinato (VIC), attività di vendita o affitto temporaneo di spazi e servizi aventi superficie inferiore a mq 250 (VS1) e 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, commerciali di vicinato (VIC), attività di vendita o affitto temporaneo di spazi e servizi aventi superficie inferiore a mq 250 (VS1) 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.

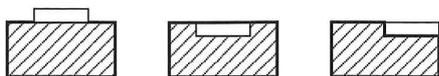
3.4 Sc (mq) - Superficie coperta

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).

La disciplina dettata per il calcolo della superficie coperta si applica a tutte le aree del tessuto urbano consolidato, con le precisazioni riportate nel paragrafo seguente.

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) nelle aree residenziali (aree A e 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 e commerciali o destinati a pubblici esercizi 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.
- h) le superfici corrispondenti alle murature perimetrali ove ricorrano le condizioni di applicazione della disciplina sul risparmio energetico nazionale e regionale

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

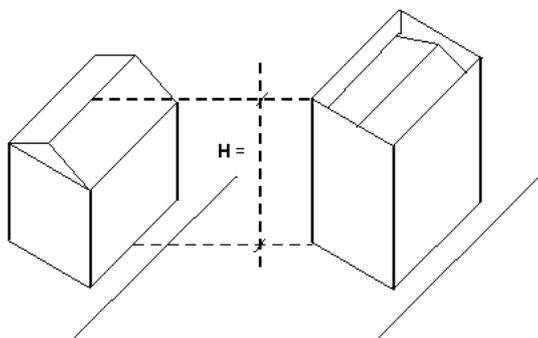
Il volume delle costruzioni si ricava moltiplicando la SLP per l'altezza convenzionalmente fissata nella misura di m. 3,00. Detta definizione si applica per ogni fattispecie nella quale il concetto di volume sia richiamato da leggi o normative di carattere nazionale o locale.

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 H1 - Altezza massima dei fabbricati

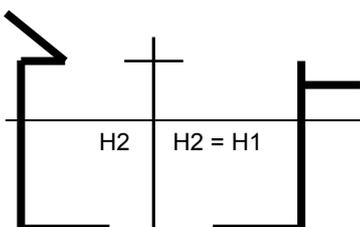
L'altezza si misura dalla quota media del marciapiede stradale o, in assenza di questo, dal colmo della carreggiata lungo il fronte principale dell'edificio al punto più elevato della sagoma esterna dell'edificio stesso, come illustrato nel seguente schema:



Agli effetti dalla verifica dell'altezza H1 si considerano esclusi dalla sagoma dell'edificio i vani di servizio degli impianti di risalita, i manufatti degli impianti per telecomunicazioni e per la produzione di energia, i manufatti degli impianti per riscaldamento e raffrescamento e i comignoli emergenti dalla copertura.

3.7.2 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 dell'imposta della copertura in caso di copertura inclinata. In caso di copertura piana si 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.

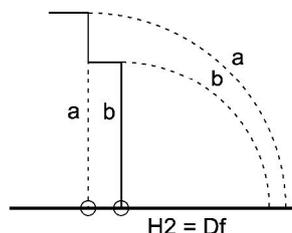
Non sono assoggettati alla verifica del rispetto dei parametri di distanza le autorimesse ed i manufatti accessori pertinenziali che possono essere realizzati anche sul confine del lotto purché la loro altezza "H" non superi i m 2,50.

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.

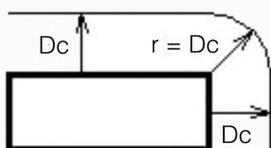
E' inoltre fatto salvo il rispetto della distanza minima tra fabbricati dettata dal DM 2 aprile 1968, n° 1444, come disposto all'art 103 della LR 12/05 anche nel caso di recupero di sottotetti a fini abitativi quando sia realizzato tramite innalzamento delle quote di gronda e di colmo e rimodellazione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

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 D_c si applicano le disposizioni contenute al precedente 3.8.1.

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

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

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

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

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

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

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

3.10 **U_f (mq/mq) - Indice di utilizzazione fondiaria**

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

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

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

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.

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;

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

4.4 Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso le stesse vengono suddivise nei gruppi funzionali omogenei (**Gf**) riportati nel seguente prospetto. 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 nel Piano dei Servizi.

<p>Gf 1</p> <p>Residenza</p> <p>("residenziale" art. 23ter DPR 380/2001)</p>	<p>Abitazioni dei residenti.</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>Gf 2</p> <p>Attività produttive</p> <p>("produttiva e direzionale" art. 23ter DPR 380/2001)</p>	<p>Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale.</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"> - gli eventuali spacci aziendali, secondo la disciplina vigente in materia; - un alloggio di superficie inferiore a quella dell'unità produttiva e comunque per una SLP non superiore a mq 200. - una SLP massima con destinazione a uffici, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'unità locale o con essa affini pari al 40% della SLP complessivamente realizzabile. <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>Gf 2.1</p>	<p>Attività industriali e artigianali:</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>Gf 2.2</p>	<p>Attività di magazzinaggio e autotrasporto.</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>Gf 2.3</p>	<p>Logistica.</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, anche con l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.</p>
<p>Gf 2.4</p>	<p>Attività artigianale di servizio</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>Gf.2.5</p>	<p>Attività di commercio all'ingrosso di piccola dimensione</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>

Gf.2.6	Attività di commercio all'ingrosso di grande dimensione Attività come tali definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.lgs. 114/98, sviluppate su una SLP \geq 250 mq
Gf 2.7	Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.
Gf 3 Attività terziarie ("produttiva e direzionale" art. 23ter DPR 380/2001)	Attività terziarie di produzione di servizi Rientrano in questa categoria le attività di produzione di servizi, comprese le relative pertinenze esclusi i pubblici esercizi, elencati al successivo gruppo funzionale Gf 4, le attività commerciali elencate nel successivo Gruppo funzionale Gf 5 e le attività ricettive di cui al Gruppo funzionale 6. Per ogni unità locale può essere realizzata una SLP massima di mq 200 con destinazione residenziale, purché di superficie inferiore a quella dell'unità produttiva. Detta superficie è considerata a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate a produzione, e sarà gravata da vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo. Le attività terziarie sono classificate in sottogruppi in ragione della dimensione degli immobili utilizzati.
Gf 3.1	Piccole attività terziarie Le attività terziarie aventi SLP \leq mq250: sono considerate come presenze connaturate a tutte le zone del contesto urbano, indipendentemente dalla destinazione dell'ambito e, pertanto, non sono assoggettate dal Piano delle Regole ad alcuna particolare disposizione di esclusione, eccezion fatta per la zona agricola.
Gf 3.2	Medie Attività terziarie Medie attività: unità immobiliari aventi SLP $>$ 250 e \leq 500 mq vi rientrano uffici, studi professionali ed agenzie (assicurative, immobiliari, turistiche, bancarie, etc.)
Gf 3.3	Grandi attività terziarie Grandi attività: unità immobiliari aventi SLP $>$ 500 mq vi rientrano: attività direzionali pubbliche e private, attività amministrative in genere (banche, finanziarie, etc.), sedi di enti pubblici, istituzioni ed associazioni
Gf 4 Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e svago ("commerciale" art. 23ter DPR 380/2001)	Pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago Rientrano di regola in questa categoria: teatri cinema, attività ludico ricreative, discoteche e sale da ballo, sale giochi e sale scommesse, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ed altre attività simili come definite e disciplinate dalla legislazione vigente in materia
Gf 4.1	Attività con SLP \leq mq 250 (PE1)
Gf 4.2	Attività con SLP $>$ mq 250 (PE2)
Gf 4.3	Locali di intrattenimento e svago assoggettati a licenza di agibilità ex art. 80 TULPS (PE3)
Gf 4.4	Sale da gioco, ossia sale per il gioco d'azzardo lecito come definite dalla legislazione nazionale e regionale in materia (PE4)

<p>Gf 5</p> <p>Attività commerciali</p> <p>("commerciale" art. 23ter DPR 380/2001)</p>	<p>Commercio al dettaglio di beni e servizi</p> <p>Le tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio sono quelle individuate dall'art. 4 del D.Lgs. n. 114/1998.</p>
<p>Gf 5.1</p>	<p>Esercizi commerciali di vicinato (VIC)</p> <p>Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 250.</p>
<p>Gf 5.2</p>	<p>Medie strutture di vendita di 1° livello (MS1)</p> <p>Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a mq 250 ed inferiore o uguale a mq 400.</p>
<p>Gf 5.3</p>	<p>Medie strutture di vendita di 2° livello (MS2)</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>Gf 5.4</p>	<p>Medie strutture di vendita di 3° livello (MS3)</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>Gf 5.5</p>	<p>Grandi Strutture di vendita (GS)</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>Gf 5.6</p> <p>Attività di vendita di servizi</p> <p>("commerciale" art. 23ter DPR 380/2001)</p>	<p>Attività di vendita o affitto temporaneo di servizi o spazi.</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>VS1 attività con SLP ≤ mq 250 VS2 attività con SLP > mq 250</p>
<p>Gf 6</p> <p>Turistico ricettiva</p> <p>("turistico ricettiva" art. 23ter DPR 380/2001)</p>	<p>Attività ricettive.</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>Gf 7</p> <p>Agricoltura</p> <p>("rurale" art. 23ter DPR 380/2001)</p>	<p>Attività del settore primario (agricoltura).</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 aventi superficie lorda di pavimento massima complessiva pari a 250 mq. aventi destinazione Gf 2.4 (Attività artigianale di servizio), Gf 3.1 (Piccole attività terziarie), Gf 4.1 (Attività di pubblico esercizio con $SLP \leq$ mq 250 - PE1), Gf 5.1 (Esercizi commerciali di vicinato - VIC), Gf 5.6 (attività di vendita o affitto temporaneo di servizi o spazi - VS1 attività con $SLP <$ 250 mq) e 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 – riconosciuti dalla Normativa Tecnica del Piano dei Servizi come "attività di interesse pubblico" - sono ammessi in tutte le aree del tessuto urbano consolidato, comprese le aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione (Area D1 – D2) e i nuclei di antica formazione senza limitazione alcuna, a condizione che la destinazione a "Maniero della Contrada" sia sancita da un atto di asservimento, trascritto nei registri immobiliari, relativo all'intero immobile utilizzato.

La destinazione degli immobili rimane per tutto il periodo di permanenza del "Maniero". Al cessare dell'uso, la SLP già destinata a Maniero, se realizzata in aggiunta alla capacità edificatoria del lotto di pertinenza, rimane destinata a Servizi pubblici o di interesse pubblico e generale. Detta SLP potrà essere convertita per l'insediamento delle destinazioni consentite dal PGT previa acquisizione della corrispondente capacità edificatoria tramite la cessione gratuita al Comune di aree destinate a servizi e spazi pubblici, applicando le disposizioni dettate 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 saturata 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:

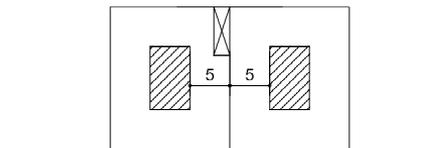
a	per la residenza (Gf1) e per le funzioni a questa assimilabili aventi SLP < 250 mq	Gf 1, Gf 2.4, Gf 3.1, Gf 4.1, Gf 5.1, Gf 5.6 (VS1).	1 posto auto per ciascun alloggio o unità locale, avente dimensioni minime effettive di almeno m. 5 x 2,50 al netto delle pareti divisorie e perimetrali e degli spazi di manovra,
b	per la destinazione ad attività terziarie, ad attività ricettive, a pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago, ad attività commerciali, anche realizzata tramite ampliamenti o modifiche d'uso di fabbricati esistenti.	Gf 3.2, Gf 3.3, Gf 4 (escluso 4.1), Gf 5.2, Gf 5.3, Gf 5.4, Gf 5.5, Gf 5.6 (VS2), Gf 6	posti macchina e relativi spazi di manovra per una superficie pari al 40% della SLP.
c	Per la destinazione produttiva, ad eccezione della attività artigianali di servizio di cui al Gf 2.4	Gf 2 (escluso 2.4),	posti macchina e relativi spazi di manovra per una superficie pari al 30% della SLP.

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 indicato nello schema



purché nel rispetto dell'indice Rc e di 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. 3, comma 1, lettera "d", del DPR 380/2001.

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

Il Permesso di costruire convenzionato è applicato ai casi indicati dalla legge e la relativa convenzione 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 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 approvati 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 secondo quanto disposto all'art. 87 e seguenti della LR 12/05. Detti piani saranno considerati come variante al presente Piano delle Regole ove prevedano la realizzazione di una SLP eccedente quella risultante dall'applicazione di un indice **Ut = 0,65 mq/mq**.

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

8.5 **Cessione di aree per opere di urbanizzazione**

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

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

Art. 9 Perequazione urbanistica

9.1 **Modalità di applicazione**

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

In alternativa alla cessione al Comune delle aree per servizi e spazi pubblici, il soggetto attuatore potrà impegnarsi a versare il corrispettivo dell'indennità di esproprio delle aree necessarie all'acquisizione della capacità edificatoria aggiuntiva, in analogia a quanto disposto all'art. 9.3.3 dei Criteri Tecnici di Attuazione del Documento di Piano.

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

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

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

9.2 **Coefficiente di ponderazione**

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

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

		Ubicazione dell'ambito di trasformazione		
		centrale	semicentrale	periferica
Ubicazione dell'area a servizi	centrale	10/10	11/10	12/10
	semicentrale	9/10	10/10	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. Per la valutazione della compatibilità dell'area di intervento con la destinazione di progetto si applicano le procedure descritte nell'Appendice 8, alle presenti NTA.
- 10.2** 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. Nel caso di insediamento di attività di vendita al dettaglio classificabili come medie e grandi strutture di vendita, assoggettati a pianificazione attuativa o compresi in strumenti di programmazione negoziata, troveranno applicazione i criteri di valutazione integrata definiti dagli specifici atti in materia assunti dall'Amministrazione Comunale e ripresi nel Rapporto Ambientale.

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

Il Piano delle Regole consente la conservazione della SLP esistente alla data di prima adozione del PGT nei casi in cui le presenti norme ammettono la sostituzione degli edifici esistenti con nuovi edifici tramite interventi di 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

E' consentita la conservazione della SLP esistente anche nei casi di ricomposizione volumetrica a fronte della demolizione parziale di fabbricati.

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.

In generale la conservazione della SLP esistente non è consentita negli interventi di demolizione e ricostruzione che prevedano la modifica della destinazione d'uso, col passaggio dall'una all'altra delle classificazioni principali individuate all'art. 4 delle presenti norme.

In particolare nelle aree a prevalente destinazione residenziale (B, C) è consentita la conservazione della SLP esistente quando il cambio d'uso avvenga fra destinazioni funzionali connaturate al tessuto residenziale (Gf 1, Gf 2.4, Gf 3.1, Gf 4.1, Gf 5.1, Gf 5.6 aventi SLP inferiore a 250 mq).

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.

Nei soli casi di interventi di sostituzione edilizia, ove gli edifici esistenti 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.

Nei casi di interventi di frazionamento di unità immobiliari comprese in edifici esistenti alla data di prima adozione del PGT, aventi SLP superiore alla capacità edificatoria prevista per l'area di pertinenza, è comunque consentita l'eliminazione o la chiusura di vani scalari interni alle unità immobiliari originarie, fermo restando l'assolvimento del versamento del contributo di costruzione corrispondente alla nuova SLP così determinata. La presente norma non si applica a vani scala condominiali.

12.2 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).

Per gli edifici esistenti alla data di prima adozione del PGT aventi altezza superiore ai limiti di zona, è ammessa la realizzazione di interventi edilizi, compresa la realizzazione di serre bioclimatiche, al di sopra dell'altezza massima consentita dalla disciplina di zona, a condizione che gli stessi si mantengano entro il limite dell'altezza propria dell'edificio stesso. Ai fini dell'applicazione della presente norma, l'altezza del fabbricato dovrà essere asseverata da parte del tecnico all'atto di presentazione del titolo abilitativo in base alle modalità descritte al precedente art. 3.7.1.

12.3 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, 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.

12.5 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 dell'indice **perequativo** aggiuntivo.

12.6 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 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).

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 della prima adozione del 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) e commercio di vendita e affitto temporaneo di spazi e servizi, 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.
- * le attività di commercio all'ingrosso di piccola dimensione (Gf 2.5)
- * le attività ricettive (Gf 6)

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

	recupero di SLP.	
--	------------------	--

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.

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

Rc = 50%

H1 = m 15,00

H2 = m 12

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

Dc = H2/2 - minimo m 5

Df = 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.

13.5 Modalità di intervento

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

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. L'Amministrazione Comunale definirà per ciascuna proposta di Piano la componente di utilità collettive attesa sulla base delle specificità del comparto.

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

13.6 Cortine edilizie

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

Negli interventi di demolizione e ricostruzione l'altezza dei fabbricati della cortina edilizia potrà essere elevata fino ad allinearsi a quella del fabbricato direttamente adiacente più alto, purché coerente con l'altezza media degli edifici dell'isolato appartenenti al medesimo fronte 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 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) e commercio di vendita e affitto temporaneo di spazi e servizi, 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'azzoneamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona.
- * le attività di commercio all'ingrosso di piccola di grande dimensione (Gf 2.6);
- * le attività ricettive (Gf 6)

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;
- 14.3.2 Permesso di costruire convenzionato in caso di avvalimento dell'indice aggiuntivo tramite la cessione gratuita al Comune delle aree per servizi e spazi

pubblici dotati di capacità edificatoria di perequazione, come disposto all'art. 9.

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

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

L'indice massimo pari a **Uf = 0,50 mq/mq** è attribuito agli immobili dismessi dal patrimonio comunale o di altri Enti ed Amministrazioni pubbliche 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,

H2 = m 14

salvo il rispetto dell'altezza di cortina di cui al successivo punto 7

Dc = H2/2 - minimo m 5

Df = H2 - minimo m 10

Ds = m 5

salvo per le edificazioni a cortina di cui al successivo 14.7

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

14.5 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:

14.6.1 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.

È consentita la modifica della destinazione d'uso di fabbricati esistenti o loro parti, realizzata all'interno dei fabbricati medesimi, anche per la realizzazione delle residenze pertinenziali secondo quanto disposto all'art. 4.

14.6.2 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 Piano delle Regole.

14.7 Prescrizioni morfologiche

14.7.1 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.

14.7.2 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.

Negli interventi di riedificazione o ampliamento degli edifici in cortina l'altezza dei fabbricati potrà essere elevata fino ad allinearsi a quella del fabbricato direttamente adiacente più alto, purché coerente con l'altezza media degli edifici dell'isolato appartenenti al medesimo fronte come disposto al precedente art. 13.6 e comunque 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 interventi di ricomposizione volumetrica, 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. In questi casi 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.

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.

14.7.4 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.

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

Nel caso in cui l'azzoneamento 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 $Ut = 0,30 \text{ mq/mq}$

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

L'indice massimo pari a $Ut = 0,50 \text{ mq/mq}$ è attribuito agli immobili dismessi dal patrimonio comunale 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

Dc = m 5

Df = H2 (minimo m 10)

Ds = m 5

salvo diversa indicazione contenuta nelle schede prodotte nell'Appendice 4

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.

15.6 Interventi su fabbricati esistenti in pendenza dell'attuazione dei piani

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

In pendenza dell'approvazione dei piani attuativi possono altresì essere assentiti, tramite Permesso di Costruire convenzionato, interventi di ristrutturazione edilizia finalizzati all'insediamento di servizi di interesse pubblico o generale.

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	
Principali	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
Compatibili	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
			Gf 6	Attività ricettive
Escluse	Gf 1	Residenza	Gf 1	Residenza
	Gf 5	Commercio al dettaglio, ad eccezione delle attività di vicinato (Gf 5.1) e delle attività di vendita e affitto di spazi e servizi aventi SLP inferiore a 250 mq		
	Gf 6	Attività ricettive		

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 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 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 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, riguardanti una Sf di estensione superiore a mq 10.000;

- 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 descritti al precedente 16.4.2 è subordinata all'approvazione di un piano attuativo esteso all'intera area perimetrata.

Le indicazioni per la pianificazione attuativa sono contenute nell'Appendice 1 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 = H2/2, 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.

Nel solo caso di interventi promossi da enti pubblici o da società partecipate in maniera maggioritaria da enti pubblici, finalizzati all'insediamento e allo sviluppo di attività produttive o di servizio alle stesse, che riguardino edifici esistenti alla data del 04/10/2016, per i quali l'indice Uf non consente ulteriori ampliamenti, è comunque consentito all'interno dei fabbricati esistenti l'incremento della SLP, anche oltre il limite del 30% indicato al capoverso precedente, purché non ne vengano modificate la sagoma e il sedime.

Altezze maggiori di quelle indicate sono consentite sulla base di necessità funzionali dell'attività produttiva o per la presenza di particolari impianti tecnologici. Dette maggiori altezze sono consentite a condizione che per detti manufatti o impianti sia garantita una distanza dai fabbricati residenziali eventualmente presenti sui lotti adiacenti pari all'altezza realizzata.

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

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, nelle aree comprese nell'ambito di compensazione sono consentiti interventi che comportino incremento della SLP esistente determinata in base alle disposizioni dettate dalle presenti norme per le diverse zone, subordinatamente alla sottoscrizione da parte dei proponenti di atto unilaterale d'obbligo nel quale gli stessi assumano l'impegno ad adeguarsi alle previsioni future dell'Ambito, anche, ove occorresse, demolendo a proprie cura e spese le nuove superfici realizzate e a non avanzare alcuna rivalsa nei confronti del Comune riferita alle superfici medesime.

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 tre 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 8) 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.

In coerenza con quanto disposto al successivo art. 25 e con le finalità sociali e ricreative della costituzione dei Parchi Sovracomunali esistenti, è inoltre consentito, nelle aree preordinate

all'ampliamento del Parco Alto Milanese, lo svolgimento di attività socio educative e ricreative stagionali a condizione che non comportino la realizzazione di fabbricati o manufatti stabilmente incorporati nel terreno

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 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; per le aree non ricomprese in Parchi Sovracomunali dotati di propria normativa che disciplini le modalità esecutive delle recinzioni, questi interventi sono assoggettati alla valutazione della Commissione Paesaggio;
- * 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 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.

Agli ambiti per l'attività agricola di interesse strategico individuati dal PTCP della Città Metropolitana di Milano si applicano inoltre gli indirizzi contenuti nell'art. 60 delle NTA del PTCP stesso.

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 4 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 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 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 e individualmente individuata.	Cessione delle aree per servizi e spazi pubblici.	Piano Attuativo

I piani attuativi per l'insediamento di nuove strutture commerciali diverse dagli esercizi di vicinato dovranno essere corredati dall'approfondimento sismico di secondo livello ai sensi della disciplina vigente in materia.

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	2a	SI	2b	SI	2c	SI	2d	SI	2e	SI	2f	SI
PE3												
VS2												
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
PE4												

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 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, 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

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

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

Gli impianti di distribuzione dei carburanti sono in ogni caso soggetti al rispetto di quanto previsto dalla LR 6/2010, Capo IV, e dai 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.

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.

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.

Alle aree del tessuto urbano consolidato interessate dalla proposta di modifica del perimetro del PLIS-Parco Alto Milanese si applica la rispettiva disciplina di zona.

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 il 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, documentando il riscontro di 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.

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. Del pari, nei casi di terreni agricoli ricadenti all'interno delle fasce di rispetto, la relativa superficie potrà essere conteggiata ai fini dell'applicazione degli indici e parametri che regolano l'edificazione in zona agricola, fermo restando che le costruzioni dovranno concentrarsi fuori da detta fascia.

Nel caso di lotti individuati come aree del tessuto edilizio consolidato con destinazione residenziale o produttiva interamente ricompresi nelle fasce di rispetto, la relativa superficie potrà essere conteggiata per l'applicazione degli indici di edificabilità o per la verifica della SLP esistente, i diritti edificatori così generati potranno essere realizzati all'interno di lotti adiacenti.

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, 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.

Le recinzioni esistenti alla data di prima adozione del PGT ricadenti all'interno di fasce di rispetto potranno essere oggetto esclusivamente di interventi finalizzati alla loro conservazione e completamento. Nei casi di demolizione e sostituzione delle suddette recinzioni, la ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni specifiche del Codice della Strada, ad eccezione dei casi di documentata incompatibilità di tali interventi dovuta alla posizione nel lotto di fabbricati preesistenti alla data di prima adozione del PGT

La disciplina delle fasce di rispetto stradale si applica al corridoio di salvaguardia infrastrutturale individuato nella Tav. RP01 per la realizzazione della "Variante del Sempione".

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.

La disciplina di intervento nelle fasce di rispetto cimiteriale è dettata dall'art. 338 del RD 27 luglio 1934, n° 1265 (testo unico delle leggi sanitarie).

29.5 Fascia di rispetto degli elettrodotti

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

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

Nella Tav. DA.03 del Documento di Piano è riportato lo stabilimento a rischio di incidente rilevante e la relativa zona di attenzione così come indicata nel Piano di Emergenza Esterna. L'elaborato tecnico "rischio di incidente rilevante", previsto dal DM 9.5.2001, può dettare disposizioni particolari per gli interventi edilizi da realizzare all'interno di detta zona di attenzione.

Art. 31 Componente geologica, idrogeologica e sismica

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

Titolo V – Norme finali

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

32.1 Salvaguardia dei piani attuativi vigenti

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

32.2 Varianti non sostanziali dei piani attuativi vigenti

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

32.3 Varianti sostanziali dei piani attuativi vigenti

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

32.4 Piani attuativi approvati non convenzionati

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

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

32.5 Piani attuativi vigenti completamente non attuati

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

32.6 Piani attuativi vigenti parzialmente inattuati

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

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

- * che, entro un anno dal rilascio del permesso stesso, l'operatore, prima o contestualmente alla realizzazione degli interventi edilizi ivi previsti, dia compiuta e corretta esecuzione a tutti gli obblighi ancora ineseguiti posti a carico dell'operatore medesimo nella convenzione decaduta,
- * 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.

32.7 Varianti ai permessi di costruire rilasciati

Per i titoli edilizi abilitativi rilasciati o formati antecedentemente alla data del 04.10.2016, sono fatte salve le disposizioni normative dello strumento urbanistico in attuazione delle quali i progetti sono stati elaborati, ferma restando l'applicazione dell'art. 15, comma 4, del DPR 380/2001.

Fatto salvo quanto disciplinato al comma successivo, dette disposizioni si applicano anche in caso di variazioni non essenziali al permesso di costruire come definite dalla normativa nazionale e regionale.

Troveranno invece applicazione le norme dello strumento urbanistico vigente alla data di presentazione della nuova richiesta di titolo abilitativo alla variazione del titolo edilizio:

- nei casi di variazioni essenziali;
- nei casi in cui venga richiesta in corso d'opera l'attivazione dell'istituto della perequazione per incrementare la capacità edificatoria assentita

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 é 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

In tutte le aree del territorio è consentita la facoltà di recintare lotti di terreno per motivi di pubblica sicurezza e igiene.

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.

Alle recinzioni in area agricola si applicano le più specifiche disposizione dettate dagli artt. 18 e 25.
Alle recinzioni collocate all'interno di fasce di rispetto si applicano le più specifiche disposizioni dettate dall'art. 19.

Appendice 1 - DOCUMENTAZIONE A CORREDO DEI PIANI ATTUATIVI

1 Prescrizioni generali

Tutti i piani attuativi dovranno essere corredati da documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area d'intervento e documenti le caratteristiche ambientali della stessa ed i rapporti intercorrenti con le aree circostanti.

Tutti i piani attuativi dovranno riportare il quadro sinottico dei vincoli di natura amministrativa, infrastrutturale, ambientale o geologica, compresi i vincoli connessi al reticolo idrico minore, gravanti sull'area di intervento.

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

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

Tutti i piani attuativi dovranno riportare il progetto delle urbanizzazioni primarie (in riferimento alla normativa vigente in materia di esecuzione di opere di urbanizzazione di cui al D.Lgs. 163/06 e s.m.i.) riguardante in particolare la viabilità veicolare, pedonale e ciclabile con relativa connessione alle infrastrutture viarie esistenti.

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

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

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

2 Piani attuativi in aree libere

- a) Relazione riguardante i caratteri e l'entità dell'intervento, dalla quale risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento con le disposizioni del presente Piano.
- b) Stralcio della "Carta della disciplina delle aree" (Tav. RP.01), con l'individuazione delle aree interessate, e stralcio delle presenti norme contenente la disciplina delle aree stesse.
- c) Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà.
- d) Planimetria dello stato di fatto della zona interessata, almeno in scala 1:500, con l'individuazione delle curve di livello, dei capisaldi di riferimento, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione, con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento.
- e) Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso con indicazione delle sagome di ingombro, delle distanze tra i fabbricati e il confine stradale, e delle coperture dei singoli edifici, con identificazione certa delle prescrizioni vincolanti e degli indirizzi non prescrittivi; il progetto dovrà altresì individuare le aree di uso pubblico, le aree da cedere in proprietà al Comune nonché le opere di sistemazione delle aree libere.
Rilievo delle eventuali alberature esistenti nonché progetto dettagliato della nuova sistemazione, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle zone a giardino o a orto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso come previsto dall'art. 12.5 delle presenti norme
- f) Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, completo degli elaborati necessari per l'appalto delle opere con procedure di evidenza pubblica.

- g) Schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante o per l'assunzione degli oneri sostitutivi; la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione.

3 Piani attuativi in aree edificate

- a) Relazione riguardante i caratteri e l'entità dell'intervento, dalla quale risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento con le disposizioni del presente Piano.
- b) Stralcio delle tavole di piano (Tav. RP.01 o RP.02), con l'individuazione delle aree interessate, e stralcio delle presenti norme contenente la disciplina delle aree stesse;
- c) Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà.
- d) Planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500.
- e) Profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500, estesi all'edificato in diretta relazione con l'ambito del piano attuativo.
- f) Progetto urbanistico-architettonico definito nelle componenti tipologiche e di destinazione d'uso, nelle masse e nelle altezze delle costruzioni, con identificazione certa delle prescrizioni vincolanti e degli indirizzi non prescrittivi; il progetto dovrà contenere altresì le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, nonché gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia.
Rilievo delle eventuali alberature esistenti nonché progetto dettagliato della nuova sistemazione, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle zone a giardino o a orto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso come previsto dall'art. 12.5 delle presenti norme.
- g) Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, completo degli elaborati necessari per l'appalto delle opere con procedure di evidenza pubblica.
- h) Profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500.
- i) Nel caso di piano di iniziativa privata deve essere allegato lo schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante o per l'assunzione degli oneri sostitutivi, la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione.
- l) Nel caso in cui l'area o parte dell'area oggetto di piano attuativo abbia ospitato attività manifatturiere industriali o artigianali, deve essere prodotta l'indagine preliminare del sito con indicazione delle attività svolte, ricostruendo i cicli produttivi e l'elenco delle materie prime impiegate. Dovranno essere individuati i luoghi di potenziale pericolo con particolare riferimento a strutture o impianti interrati che possano aver dato luogo a inquinamento del suolo, al fine di valutare la necessità di procedere a un progetto di bonifica ai sensi del DM 471/1999.

Appendice 2 - CRITERI DI FORMAZIONE E NEGOZIAZIONE DELLE PROPOSTE DI PII

1 Obiettivi generali

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

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

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

2 Criteri di valutazione dei P.I.I.

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

2.1 Localizzazione delle proposte di PII

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

Restano esclusi dall'applicazione dei PII i seguenti ambiti:

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

2.2 Finalizzazione delle proposte di PII

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

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

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

2.3 Contenuti qualificanti dei PII

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

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

2.4 Criteri generali di dimensionamento delle quantità insediative

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

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

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

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

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

2.5 Dotazione di aree per infrastrutture ed attrezzature pubbliche

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

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

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

- a) Reperimento aree per attrezzature pubbliche all'interno dei comparti di PII

All'interno dei comparti di PII, o nel loro immediato intorno, dovranno essere individuate le aree da destinare a servizi e spazi pubblici.

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

b) Cessione di aree esterne ai PII

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

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

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

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

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

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

8. Documentazione fotografica che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, le caratteristiche ambientali della stessa, nonché i rapporti intercorrenti col territorio circostante.
9. Relazione tecnica contenente in particolare:
 - * descrizione delle finalità del programma, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi del Documento di Piano;
 - * dimostrazione della dotazione di spazi e servizi pubblici in rapporto alla capacità ed ai pesi insediativi introdotti dal PII, con riferimento alle diverse funzioni delle quali è previsto l'insediamento;
 - * analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acqua, aria, secondo i dati resi disponibili dagli enti competenti, anche ai fini della verifica per esclusione del PII dalla procedura di VAS;
 - * analisi degli effetti dell'intervento in relazione all'impatto acustico, in relazione ai contenuti del piano di zonizzazione acustica comunale;
 - * valutazione della compatibilità geologica dell'intervento;
 - * descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani, dei sottoservizi tecnologici, sui sistemi della mobilità e dell'accessibilità;.
10. Relazione economica sulla fattibilità del programma che evidenzi in particolare:
 - * l'eventuale concorso dei soggetti attuatori pubblici con riferimento sia alla realizzazione che alla gestione di opere o interventi di interesse pubblico;
 - * il programma temporale di attuazione degli interventi e l'eventuale frazionamento in stralci successivi.
11. Schema di convenzione contenente gli impegni assunti dai proponenti e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione del PII.

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

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

Obiettivi

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

Destinazioni d'uso

Sono consentite e dichiarate compatibili le destinazioni seguenti:

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

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

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

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

Modalità di intervento

E' vietata ogni nuova costruzione o edificazione.

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

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

Disposizioni specifiche

Per tutti gli interventi si applicano le seguenti disposizioni:

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

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

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

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

Fruizione

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

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

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

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

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

Recinzioni

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

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

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

Parametri edilizi

Altezza massima = esistente

Distanze = esistente

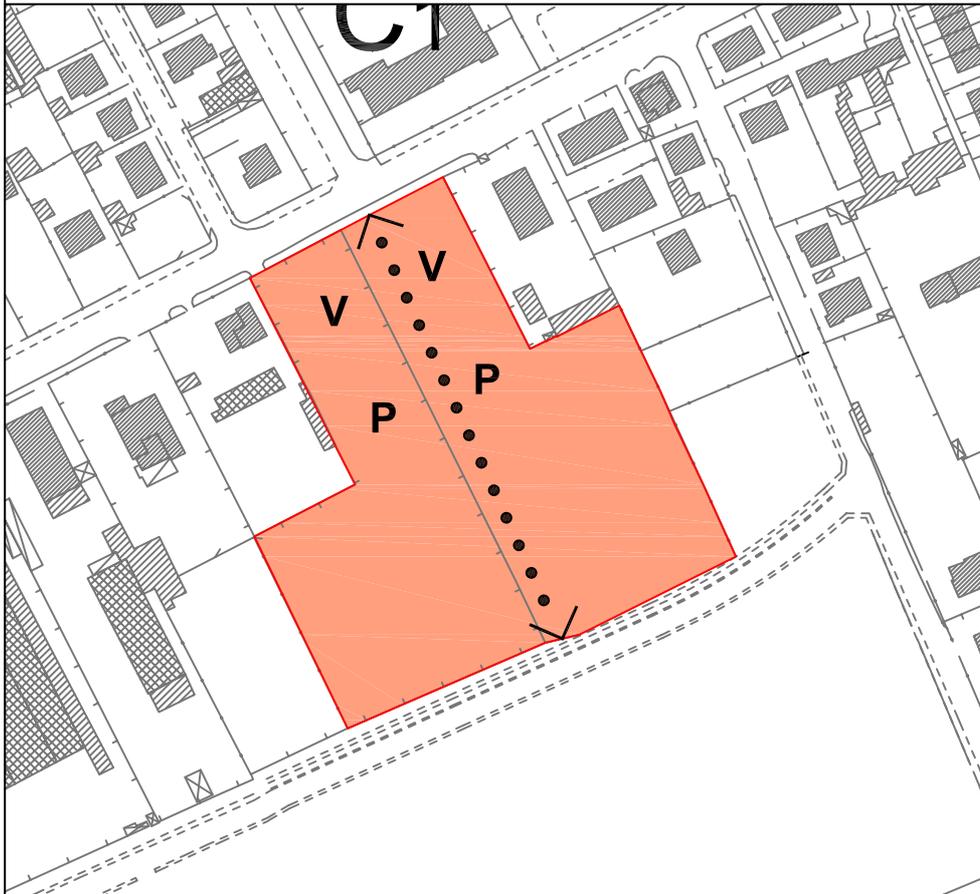
Superficie coperta = esistente

Volume = esistente

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

Scheda del comparto assoggettato a Piano Attuativo

C1



 Perimetro del comparto

Indicazioni orientative

P Aree per la sosta

V Aree per verde pubblico

M Aree di mitigazione

Indicazioni prescrittive

 Nuova viabilità pubblica

Dati urbanistici indicativi

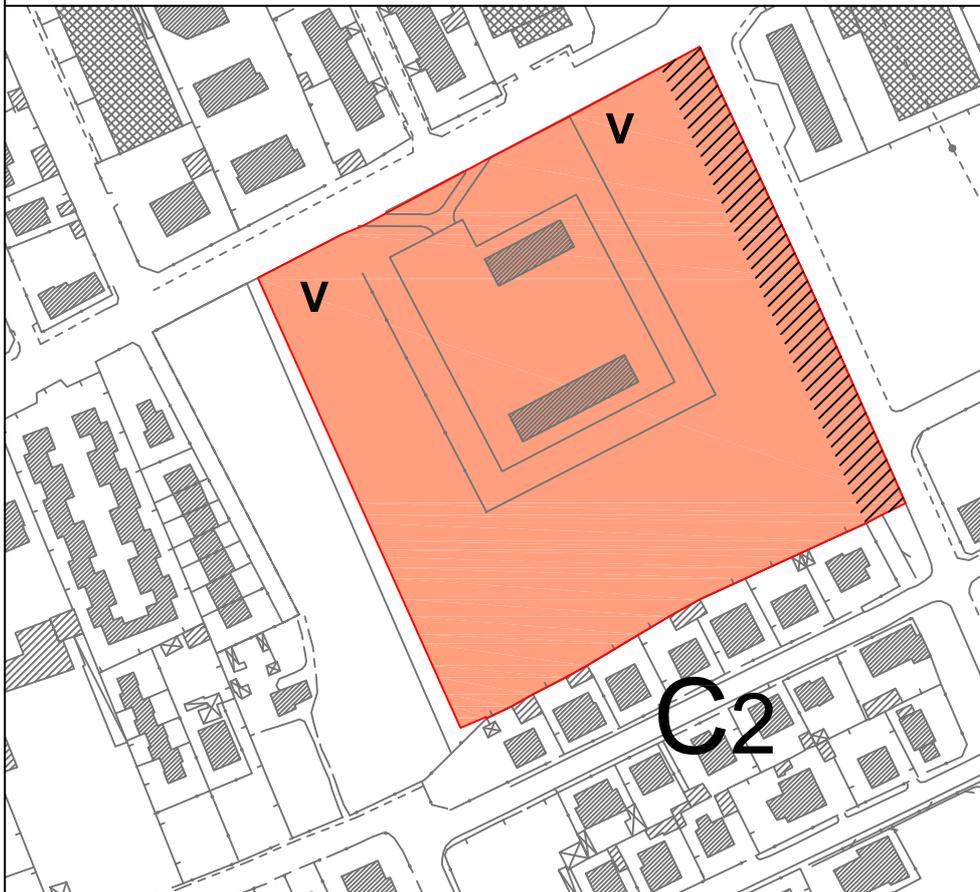
Sup. perimetrata 19.690 mq

Slp. propria 5.907 mq

Slp. massima 9.845 mq

Scheda del comparto assoggettato a Piano Attuativo

C2



 Perimetro del comparto

Indicazioni orientative

P Aree per la sosta

V Aree per verde pubblico

M Aree di mitigazione

Indicazioni prescrittive

 Interventi di ridefinizione del tracciato di Viale Sabotino

Dati urbanistici indicativi

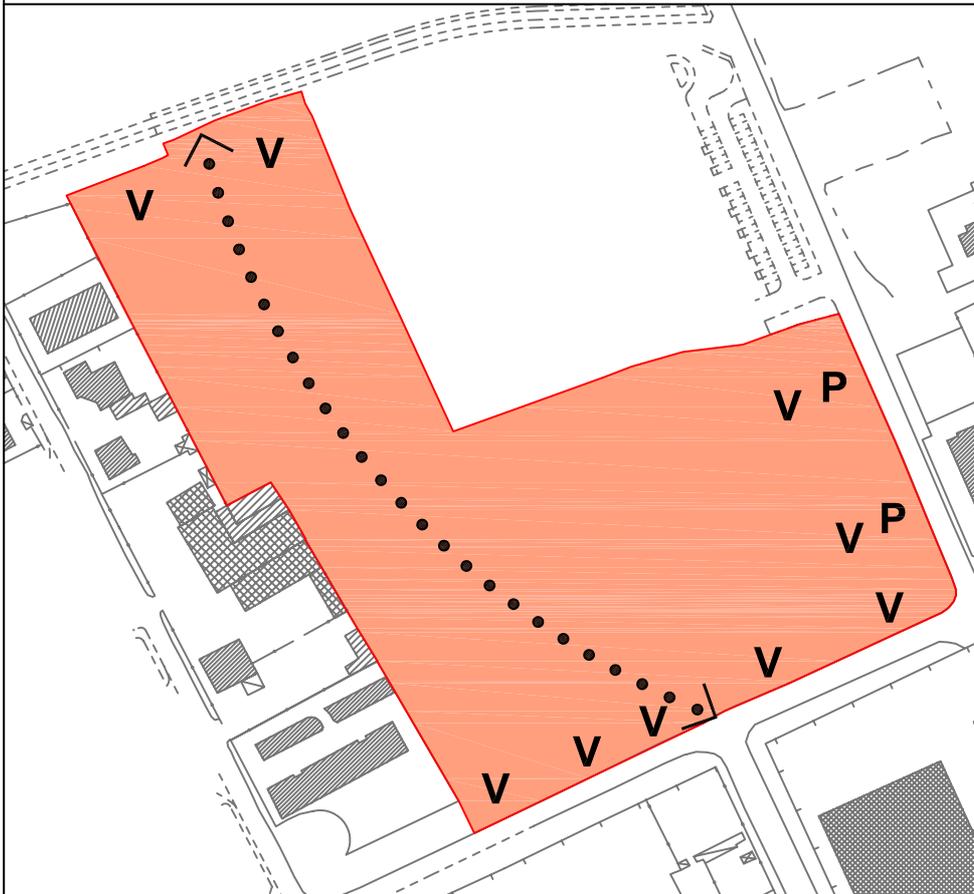
Sup. perimetrata 26.891 mq

Slp propria 8.067 mq

Slp. massima 13.446 mq

Scheda del comparto assoggettato a Piano Attuativo

C3



 Perimetro del comparto

Indicazioni orientative

P Aree per la sosta

V Aree per verde pubblico

M Aree di mitigazione

Indicazioni prescrittive

 Nuova viabilità pubblica

Dati urbanistici indicativi

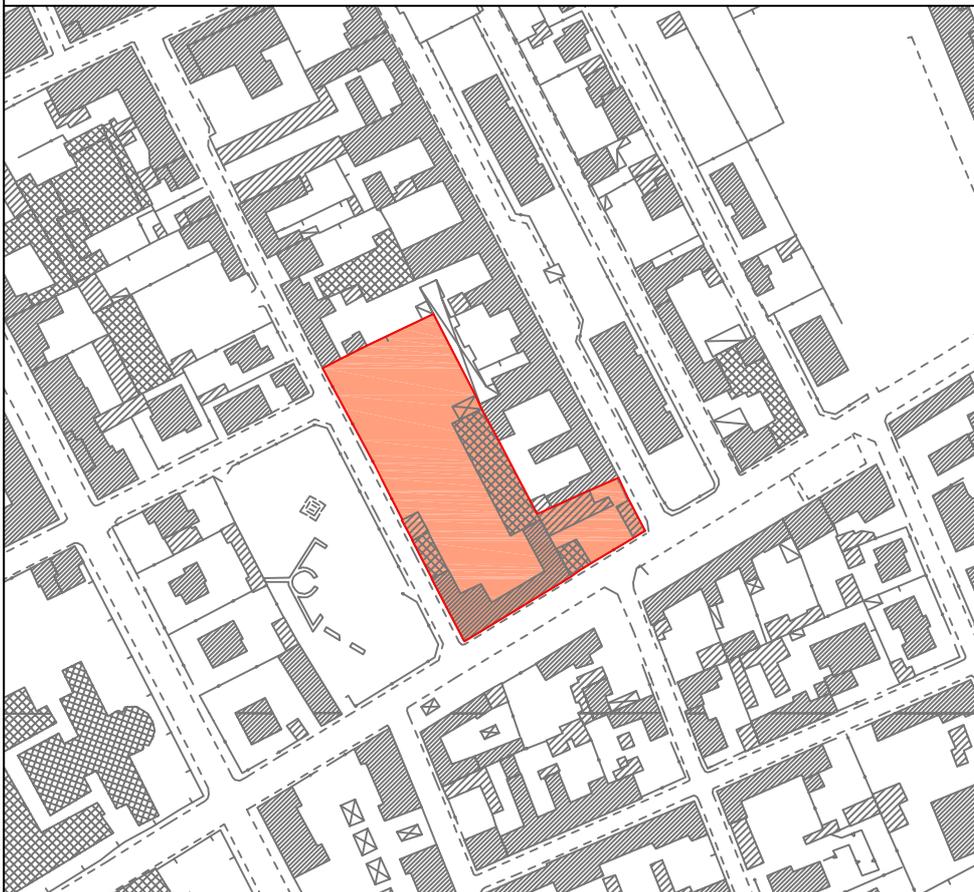
Sup. perimetrata 31.513 mq

Slp. propria 9.454 mq

Slp. massima 13.757 mq

Scheda del comparto assoggettato a Piano Attuativo

C4



 Perimetro del comparto

Indicazioni orientative

P Aree per la sosta

V Aree per verde pubblico

M Aree di mitigazione

Indicazioni prescrittive

 Continuità della cortina da mantenere

Dati urbanistici indicativi

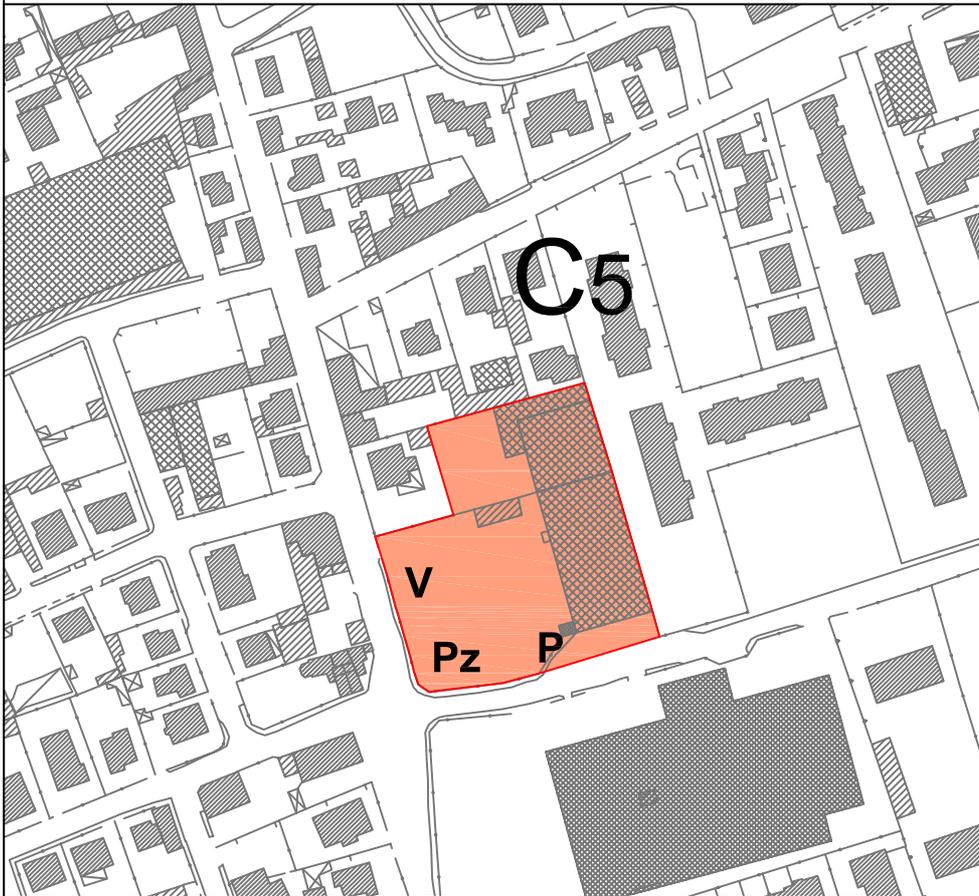
Sup. perimetrata 4.044 mq

Slp. propria 1.213 mq

Slp. massima 2.022 mq

Scheda del comparto assoggetto a Piano Attuativo

C5



Perimetro del comparto

Indicazioni orientative

P

Aree per la sosta

V

Aree per verde pubblico

M

Aree di mitigazione

Indicazioni prescrittive

Pz

Piazza

Dati urbanistici indicativi

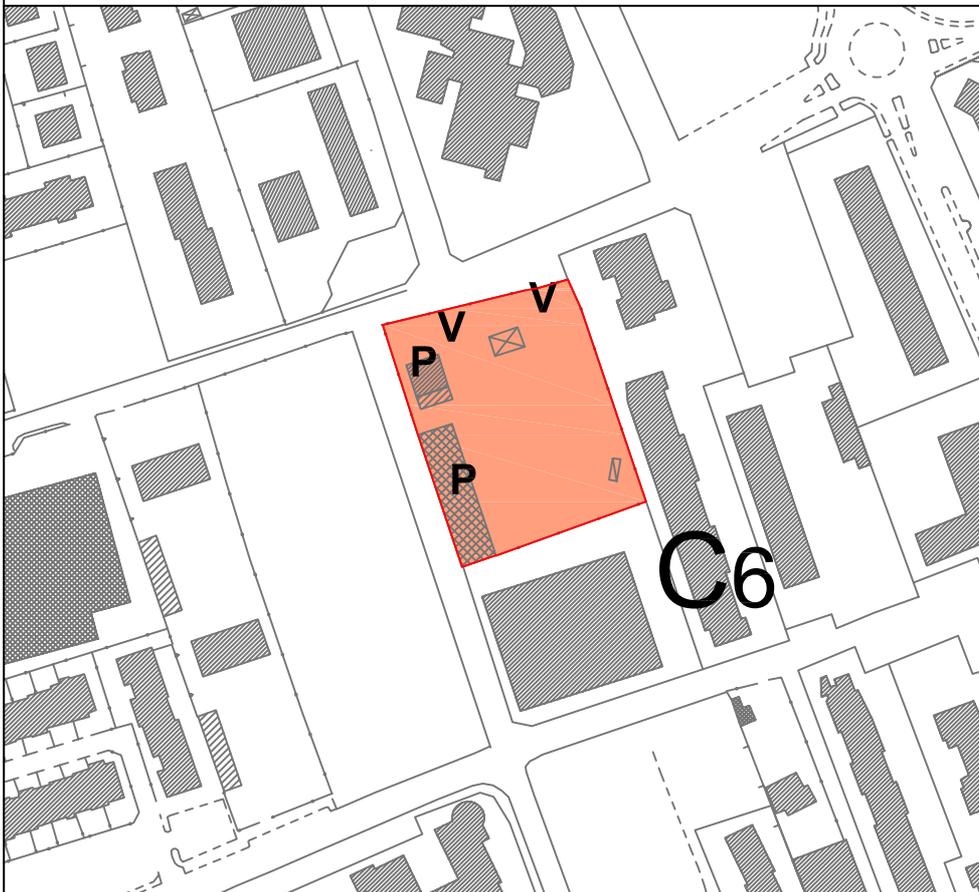
Sup. perimetrata 6.259 mq

Slp. propria 1.878 mq

Slp. massima 3.130 mq

Scheda del comparto assoggetto a Piano Attuativo

C6



Perimetro del comparto

Indicazioni orientative

P

Aree per la sosta

V

Aree per verde pubblico

M

Aree di mitigazione

Indicazioni prescrittive

Dati urbanistici indicativi

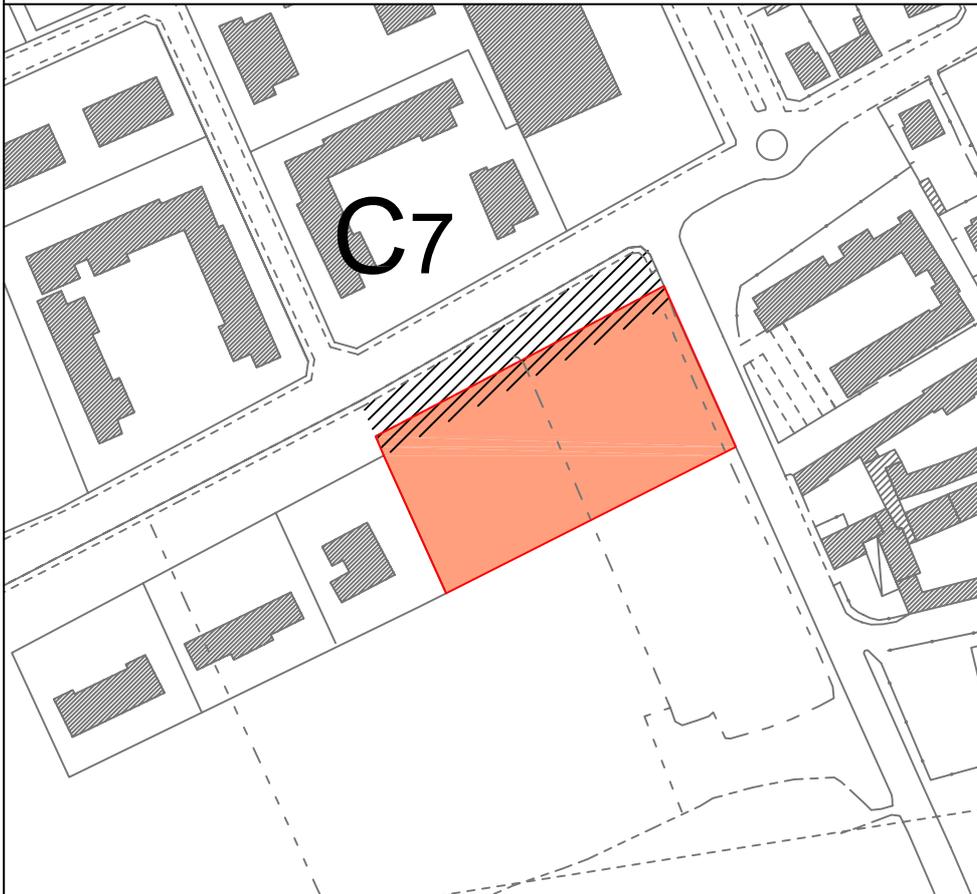
Sup. perimetrata 5.190 mq

Slp. propria 1.557 mq

Slp. massima 2.595 mq

Scheda del comparto assoggettato a Piano Attuativo

C7



 Perimetro del comparto

Indicazioni orientative

P Aree per la sosta

V Aree per verde pubblico

M Aree di mitigazione

Indicazioni prescrittive

 Garantire la continuità delle aree di sosta lungo via Liguria

Dati urbanistici indicativi

Sup. perimetrata 6.161 mq

Slp. propria 1.848 mq

Slp. massima 3.081 mq

Scheda del comparto assoggettato a Piano Attuativo

C8



 Perimetro del comparto

Indicazioni orientative

P Aree per la sosta

V Aree per verde pubblico

M Aree di mitigazione

Indicazioni prescrittive

 Nuova viabilità pubblica

Dati urbanistici indicativi

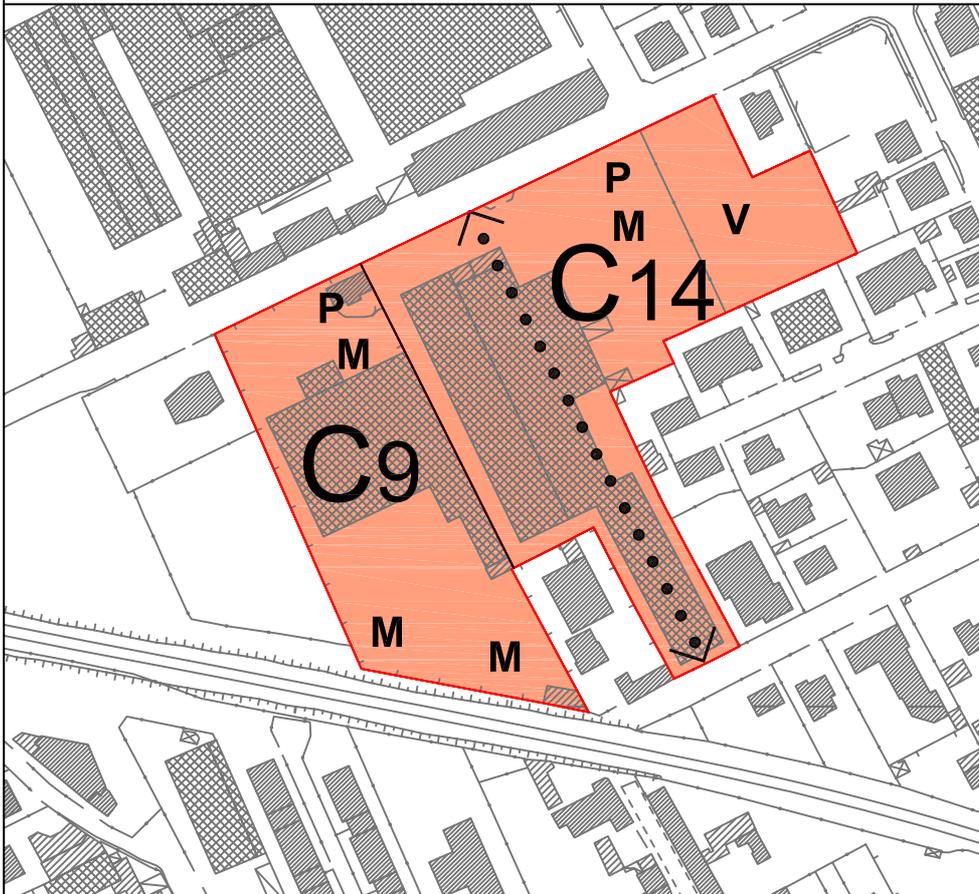
Sup. perimetrata 34.398 mq

Slp. propria 10.319 mq

Slp. massima 17.199 mq

Scheda del comparto assoggettato a Piano Attuativo

C9



 Perimetro del comparto

Indicazioni orientative

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

Indicazioni prescrittive

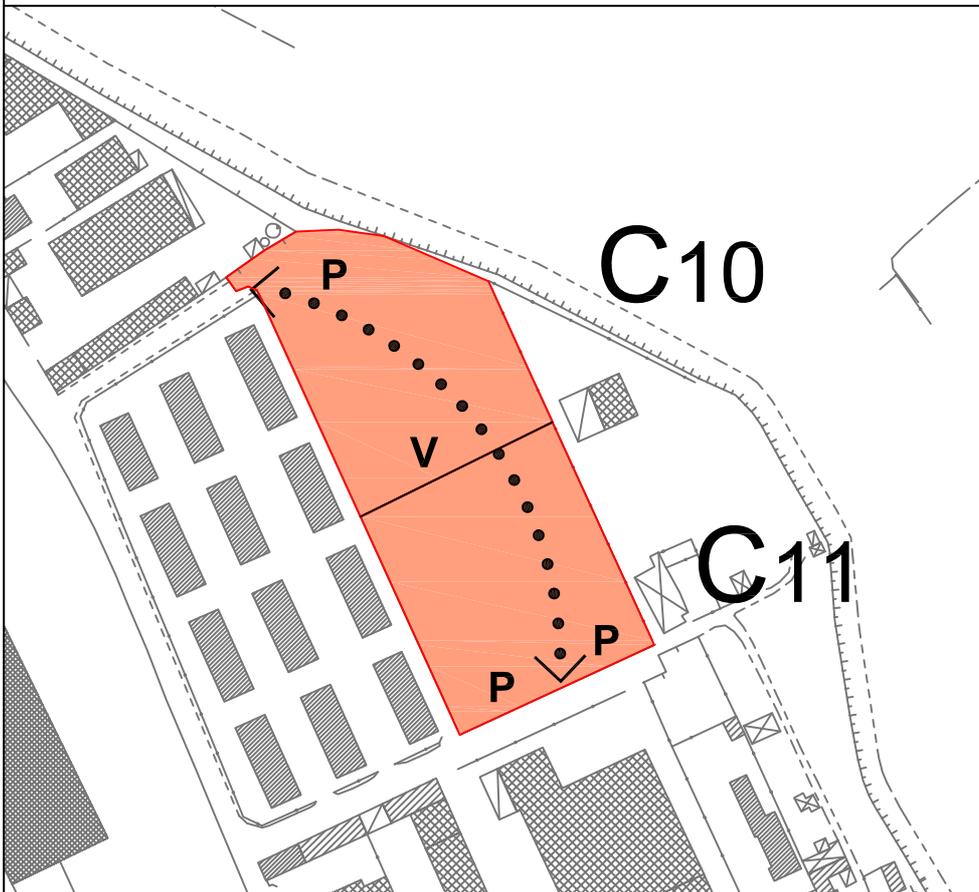
 Nuova viabilità pubblica

Dati urbanistici indicativi

Sup. perimetrata 8.178 mq
 Slp. propria 2.453 mq
 Slp. massima 4.089 mq

Scheda del comparto assoggettato a Piano Attuativo

C10



 Perimetro del comparto

Indicazioni orientative

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

Indicazioni prescrittive

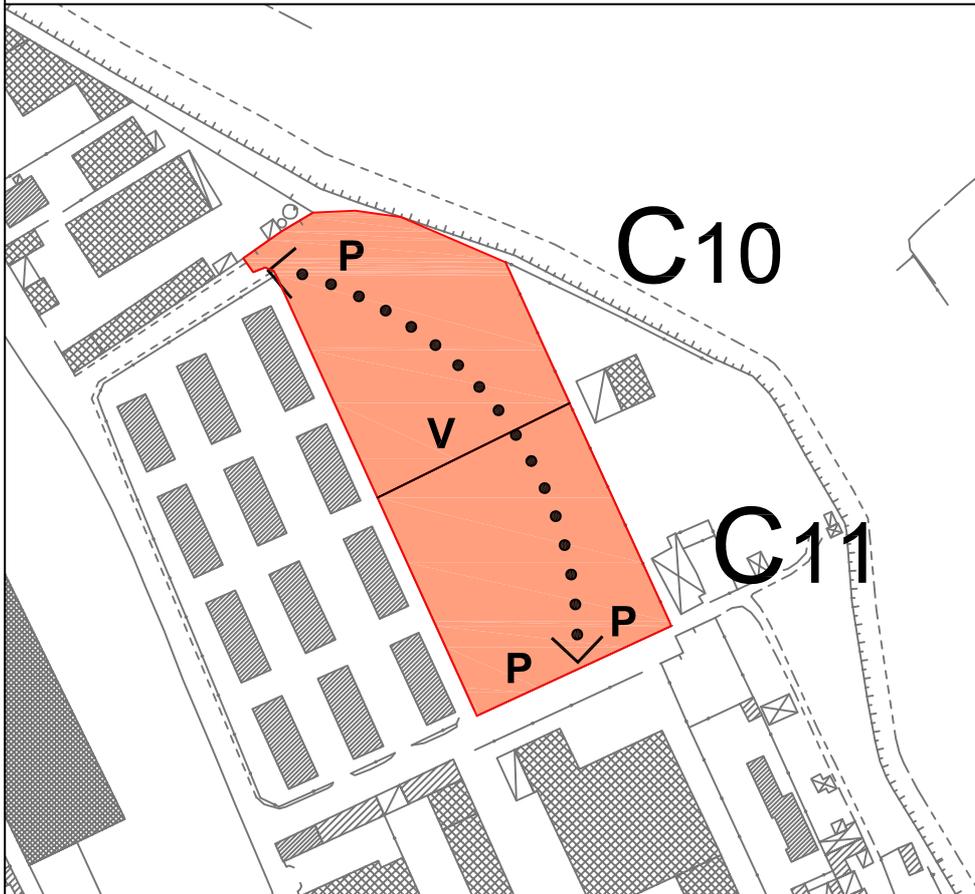
 Nuova viabilità pubblica

Dati urbanistici indicativi

Sup. perimetrata 5.784 mq
 Slp. propria 1.735 mq
 Slp. massima 2.892 mq

Scheda del comparto assoggetto a Piano Attuativo

C11



 Perimetro del comparto

Indicazioni orientative

P Aree per la sosta

V Aree per verde pubblico

M Aree di mitigazione

Indicazioni prescrittive

 Nuova viabilità pubblica

Dati urbanistici indicativi

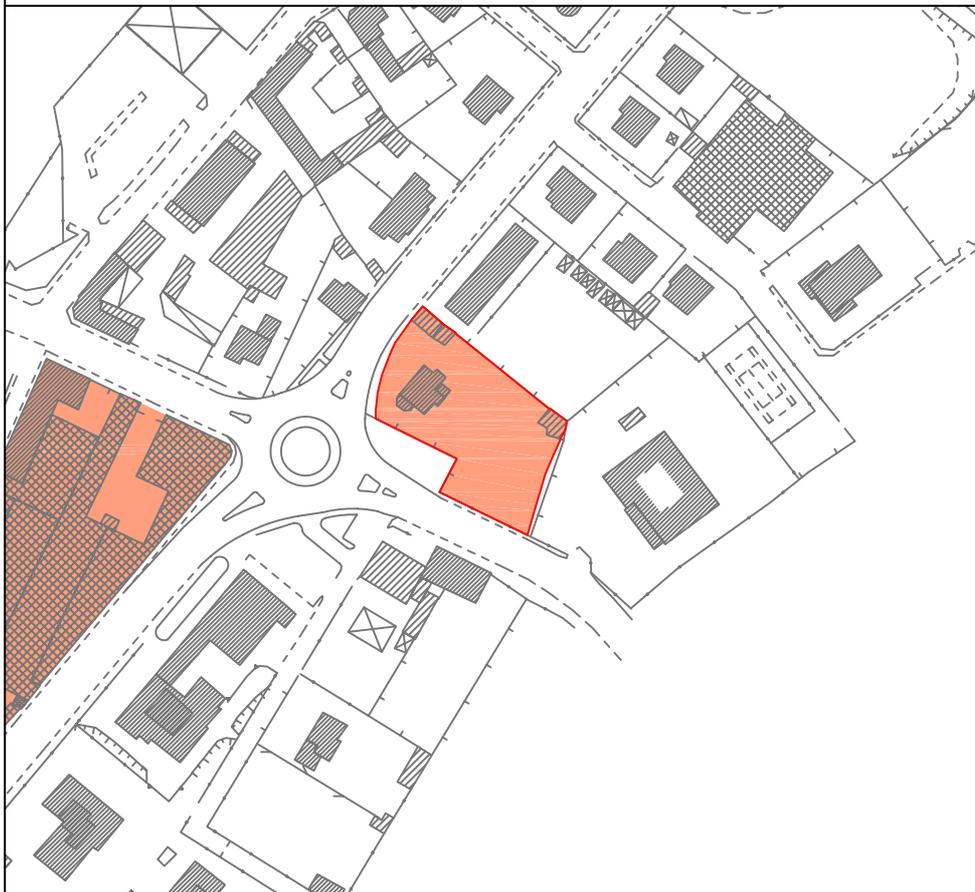
Sup. perimetrata 5.652 mq

Slp. propria 1.696 mq

Slp. massima 2.826 mq

Scheda del comparto assoggetto a Piano Attuativo

C12



 Perimetro del comparto

Indicazioni orientative

P Aree per la sosta

V Aree per verde pubblico

M Aree di mitigazione

Indicazioni prescrittive

Dati urbanistici indicativi

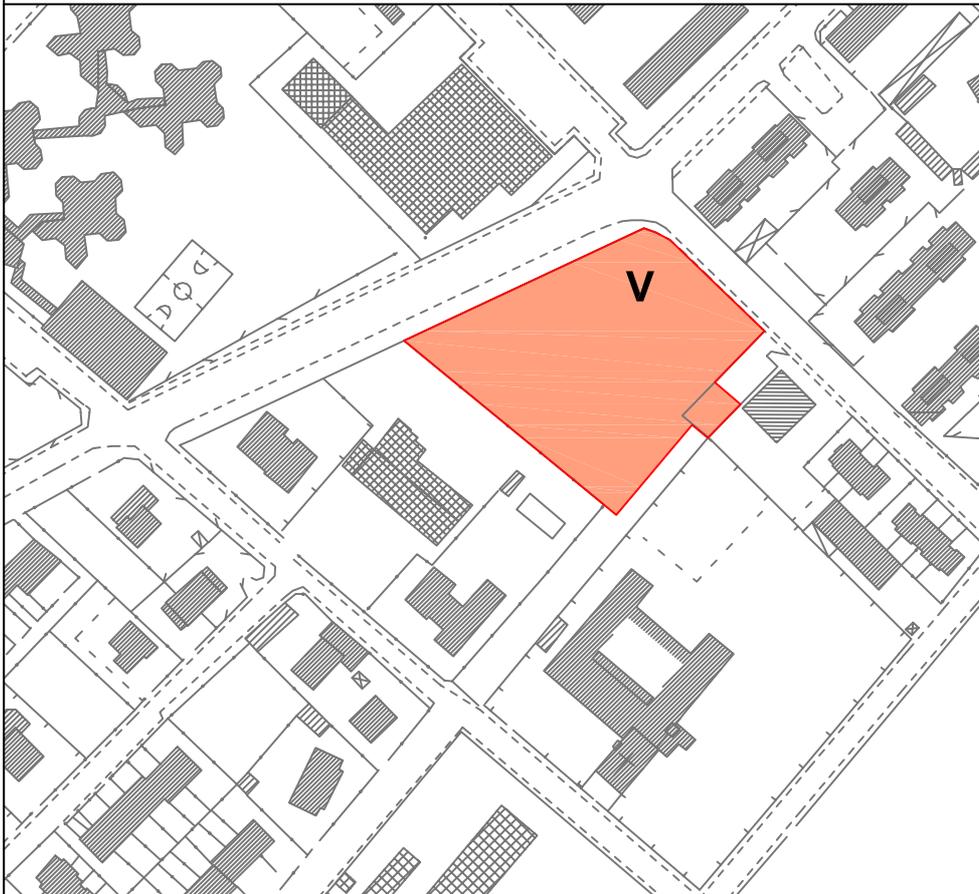
Sup. perimetrata 2.457 mq

Slp. propria 737 mq

Slp. massima 1.229 mq

Scheda del comparto assoggettato a Piano Attuativo

C13



 Perimetro del comparto

Indicazioni orientative

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

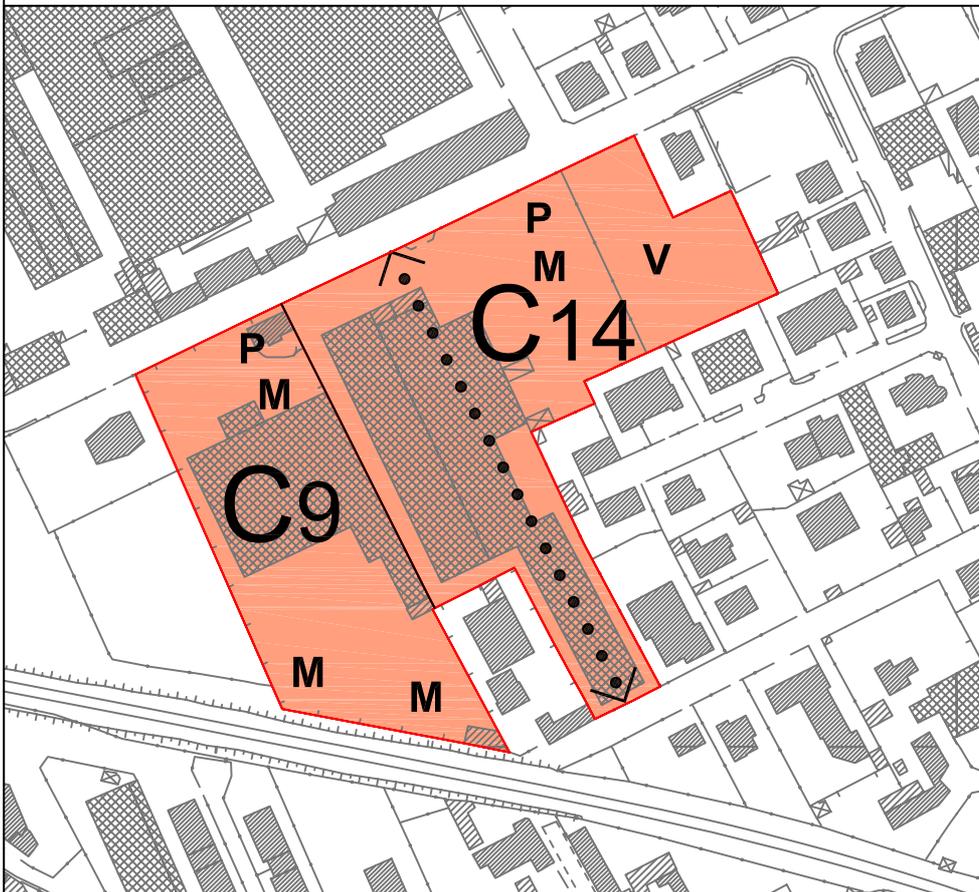
Indicazioni prescrittive

Dati urbanistici indicativi

Sup. perimetrata 5.891 mq
 Slp. propria 1.767 mq
 Slp. massima 2.946 mq

Scheda del comparto assoggettato a Piano Attuativo

C14



 Perimetro del comparto

Indicazioni orientative

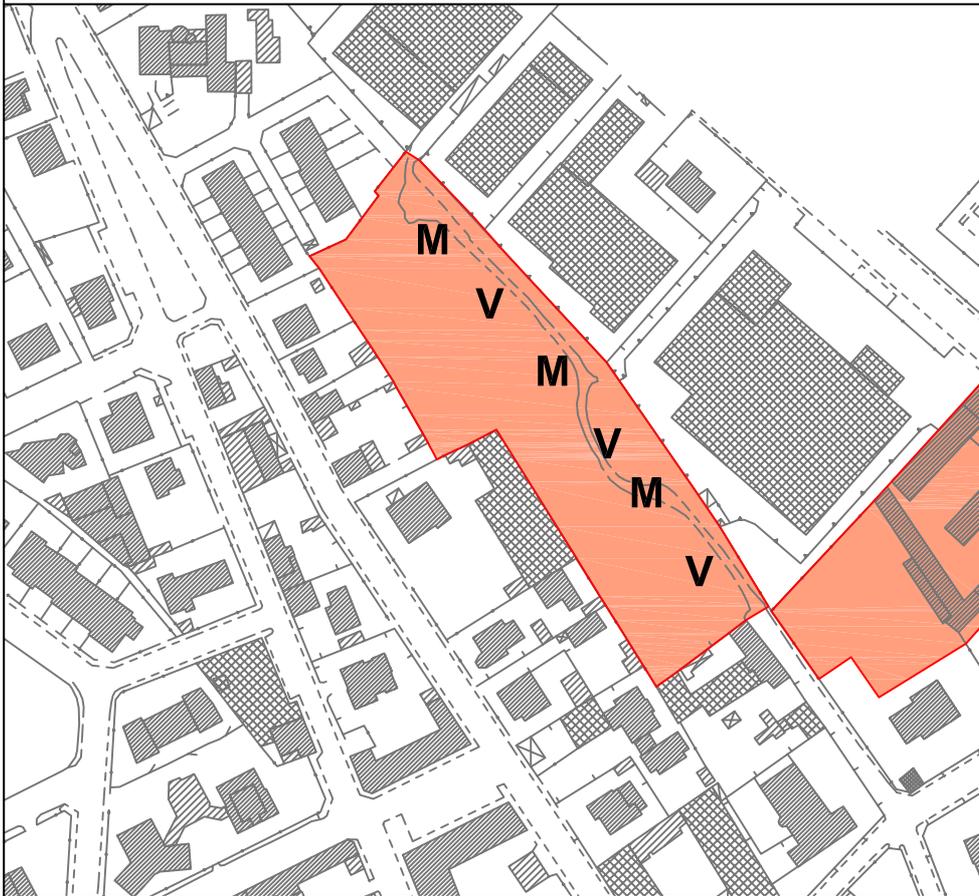
- P** Aree per la sosta
- V** Aree per verde pubblico
- M** Aree di mitigazione
-  Collegamento Nord-Sud

Dati urbanistici indicativi

Sup. perimetrata 13.303 mq
 Slp. propria 3.991 mq
 Slp. massima 6.652 mq

Scheda del comparto assoggettato a Piano Attuativo

C15



 Perimetro del comparto

Indicazioni orientative

P Aree per la sosta

V Aree per verde pubblico

M Aree di mitigazione

Indicazioni prescrittive

Dati urbanistici indicativi

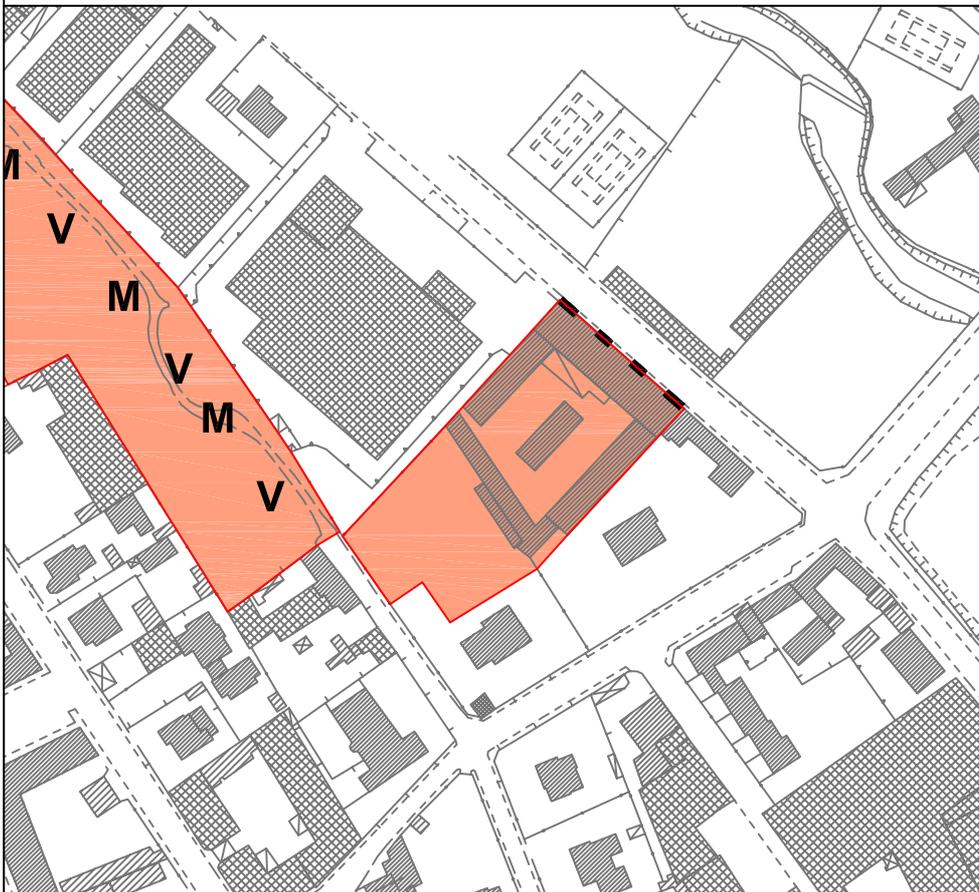
Sup. perimetrata 9.100 mq

Slp. propria 2.730 mq

Slp. massima 4.550 mq

Scheda del comparto assoggettato a Piano Attuativo

C16



 Perimetro del comparto

Indicazioni orientative

P Aree per la sosta

V Aree per verde pubblico

M Aree di mitigazione

Indicazioni prescrittive

 Continuità della cortina da mantenere

Dati urbanistici indicativi

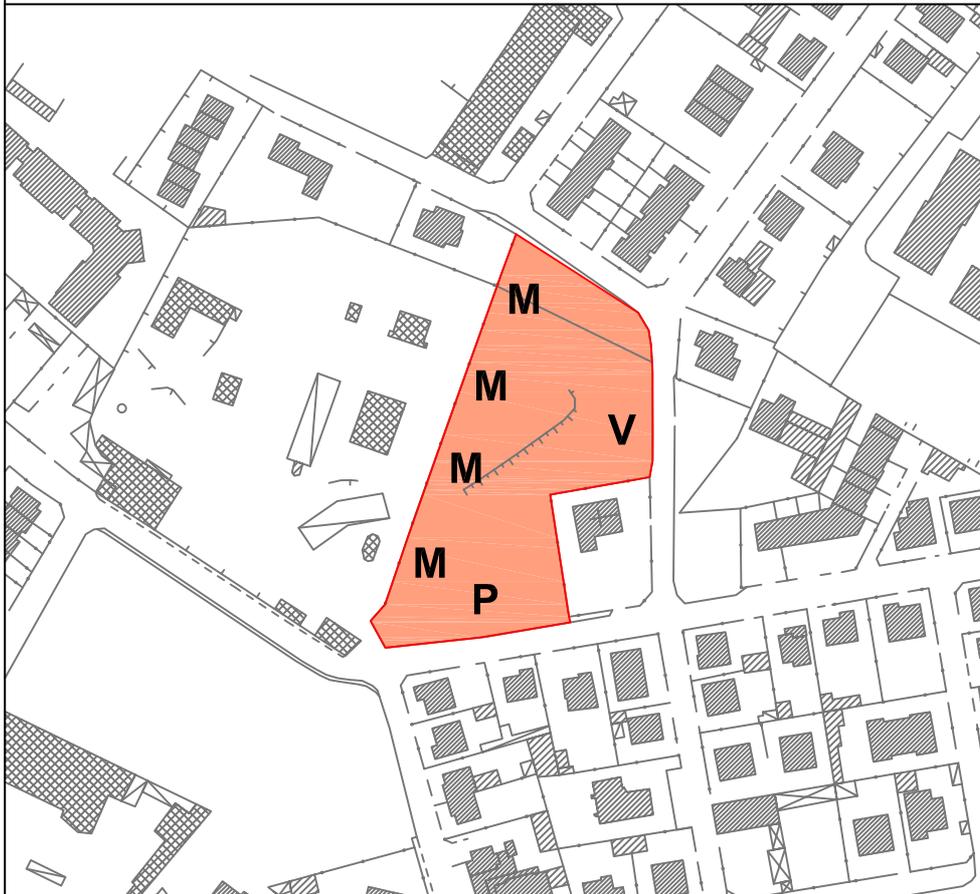
Sup. perimetrata 5.618 mq

Slp. propria 1.685 mq

Slp. massima 2.809 mq

Scheda del comparto assoggettato a Piano Attuativo

C17



 Perimetro del comparto

Indicazioni orientative

P Aree per la sosta

V Aree per verde pubblico

M Aree di mitigazione

Indicazioni prescrittive

Dati urbanistici indicativi

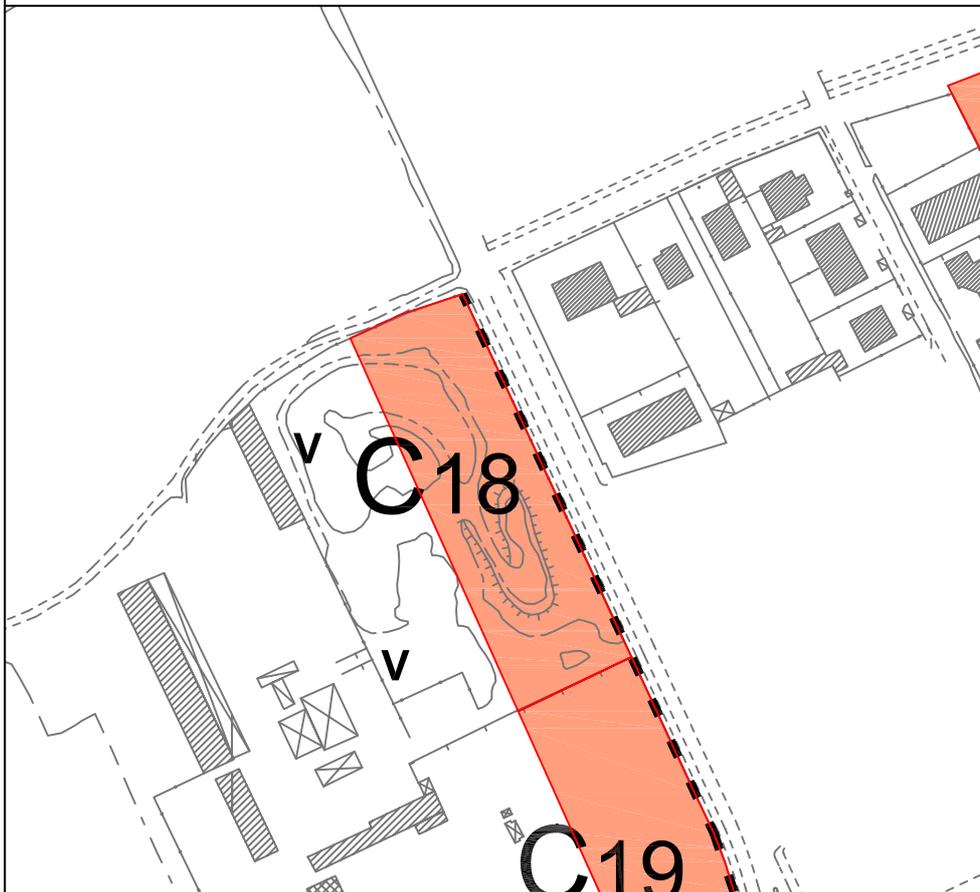
Sup. perimetrata 6.965 mq

Slp. propria 2.090 mq

Slp. massima 3.483 mq

Scheda del comparto assoggettato a Piano Attuativo

C18



 Perimetro del comparto

Indicazioni orientative

V Aree per verde pubblico

Indicazioni prescrittive

 Continuità della cortina da mantenere

Dati urbanistici indicativi

Sup. perimetrata 5.452 mq

Slp. propria 1.636 mq

Slp. massima 2.726 mq



 Perimetro del comparto

Indicazioni orientative

P Aree per la sosta

V Aree per verde pubblico

M Aree di mitigazione

Indicazioni prescrittive

 Continuità della cortina da mantenere

Dati urbanistici indicativi

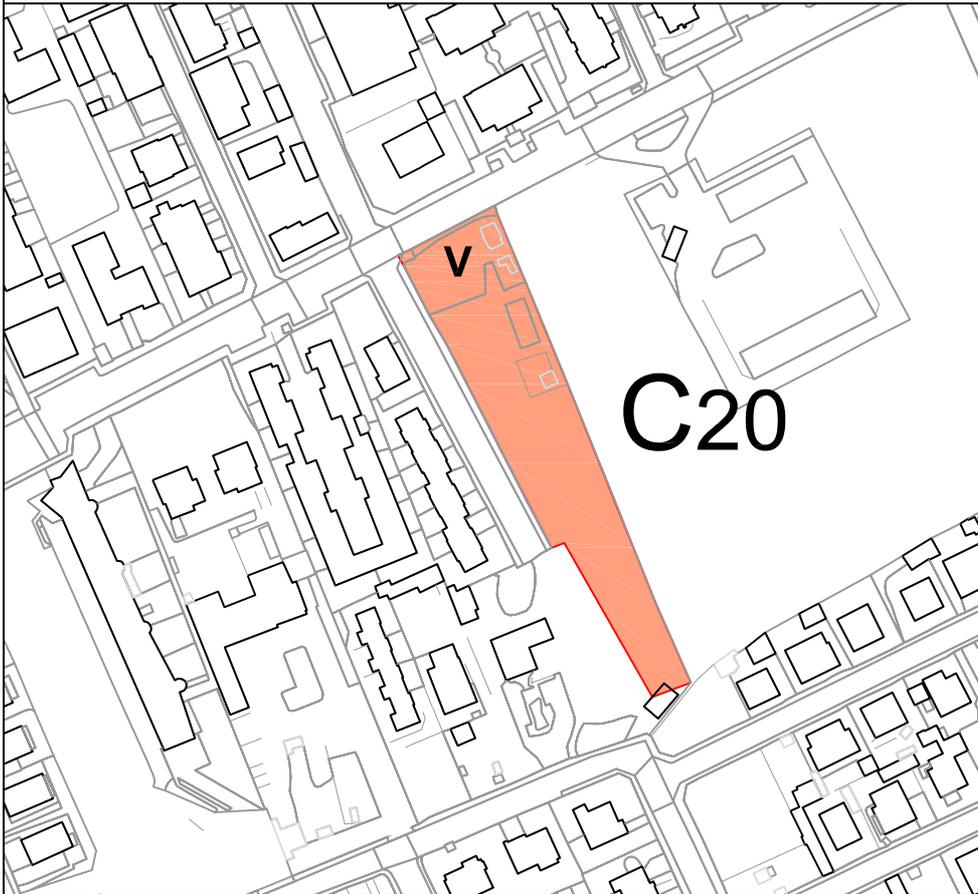
Sup. perimetrata 4.508 mq

Slp. propria 1.352 mq

Slp. massima 2.254 mq

Scheda del comparto assoggetto a Piano Attuativo

C20



 Perimetro del comparto

Indicazioni orientative

V Aree per verde pubblico

Indicazioni prescrittive

Dati urbanistici indicativi

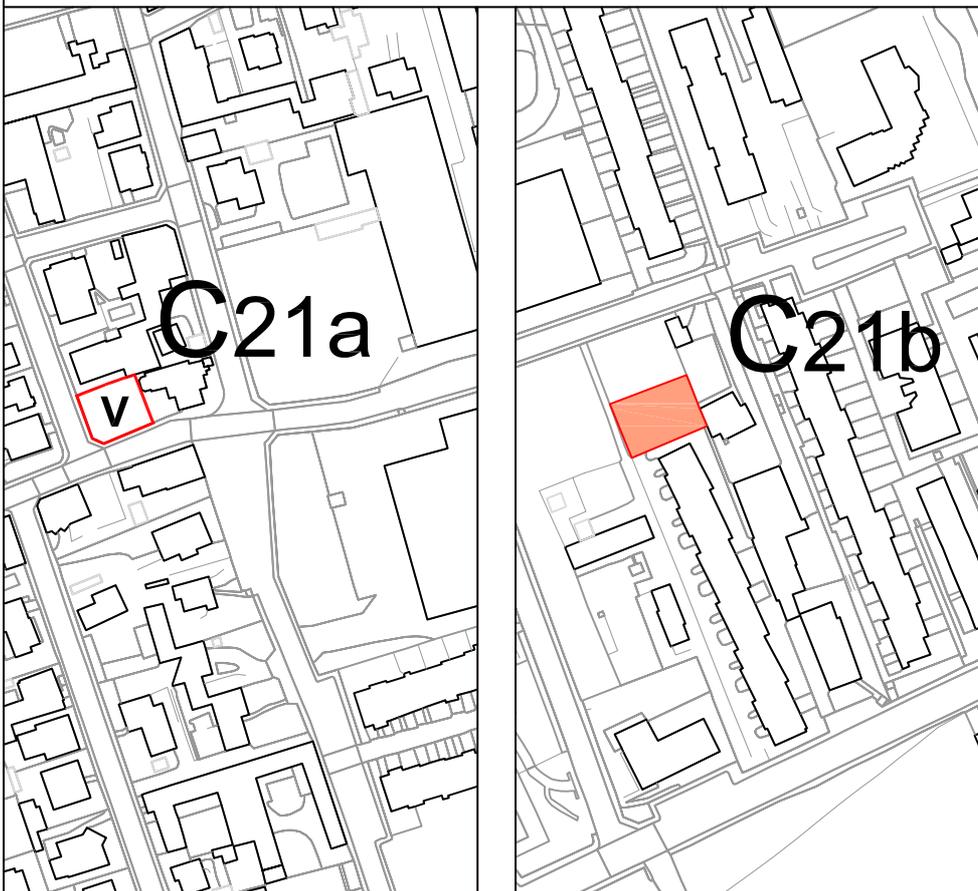
Sup. perimetrata 4.321 mq

Slp. propria 1.296 mq

Slp. massima 2.160 mq

Scheda del comparto assoggetto a Piano Attuativo

C21



 Perimetro del comparto

Indicazioni orientative

V Aree per verde pubblico

Indicazioni prescrittive

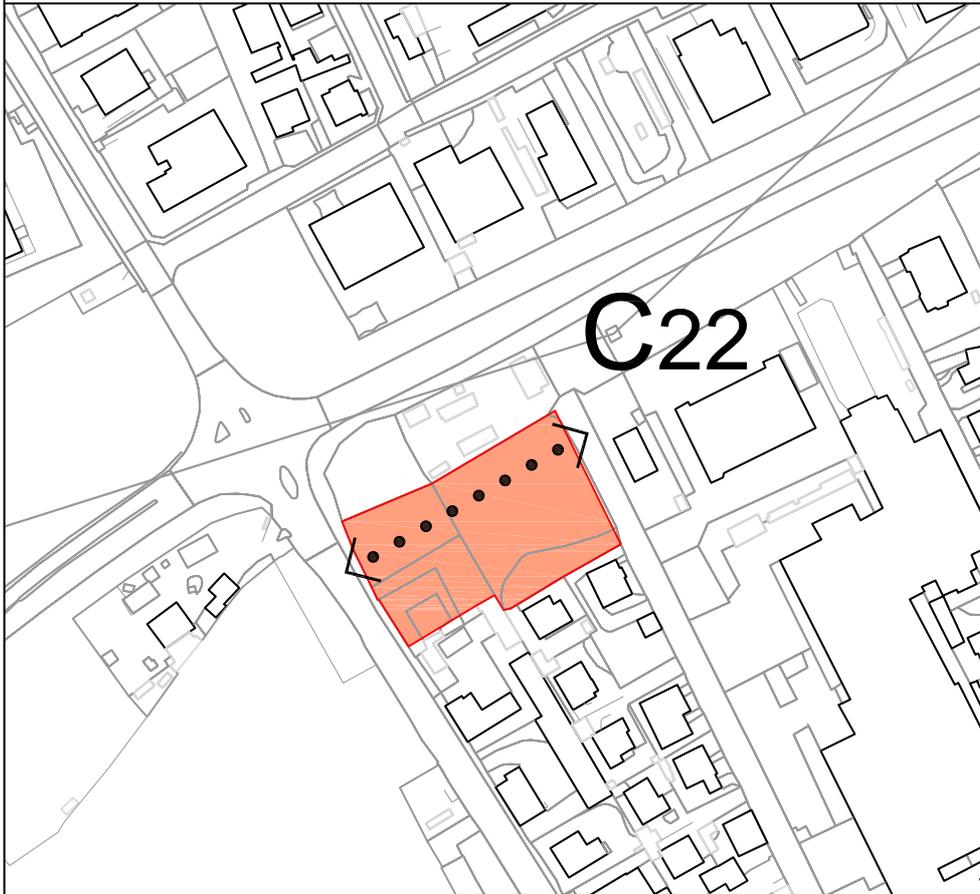
L'area C21a è finalizzata all'integrazione degli spazi pubblici adiacenti la chiesa della Ponzella.

Conseguentemente la capacità edificatoria potrà essere realizzata esclusivamente nella sola area del sub comparto C21b

Dati urbanistici

Sup. perimetrata comparto C21b
460 mq

Slp. assegnata 180 mq



 Perimetro del comparto

Indicazioni orientative

Indicazioni prescrittive

 Nuova viabilità pubblica

Dati urbanistici indicativi

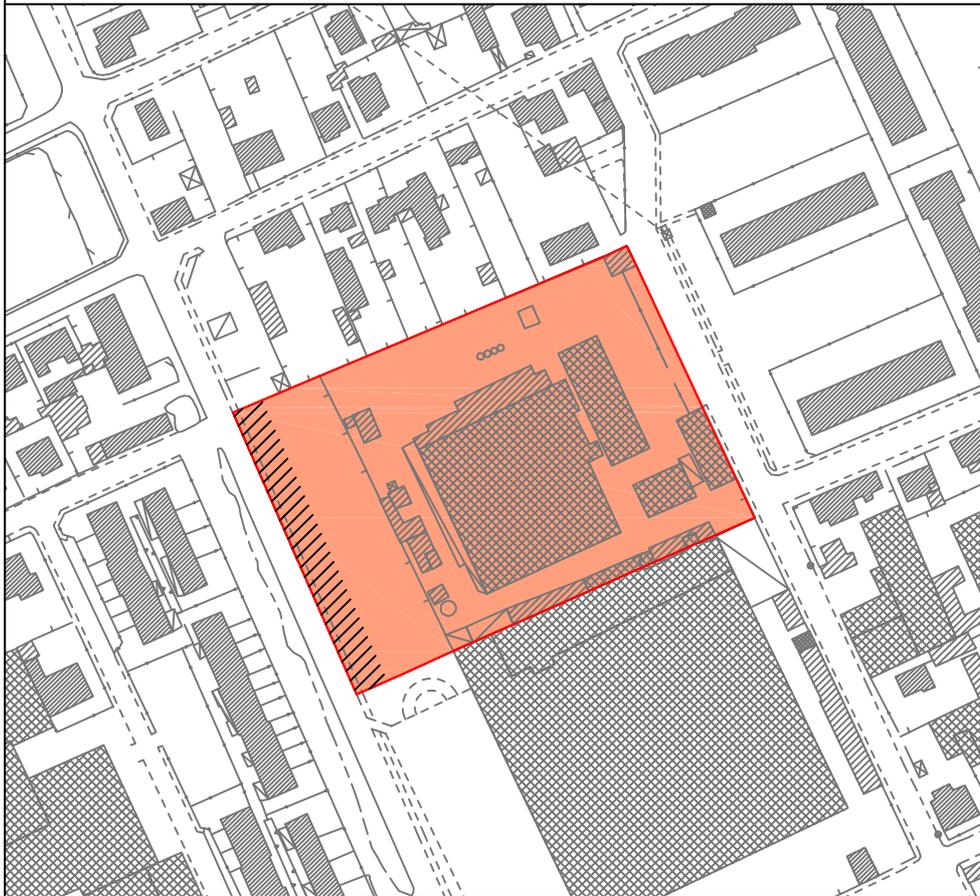
Sup. perimetrata 3.723 mq

Slp. propria 1.117 mq

Slp. massima 1.861 mq

Scheda del comparto assoggetto a Piano Attuativo

Da



 Perimetro del comparto

Indicazioni orientative

P Aree per la sosta

V Aree per verde pubblico

M Aree di mitigazione

Indicazioni prescrittive

 Interventi di ridefinizione del tracciato di Viale Sabotino

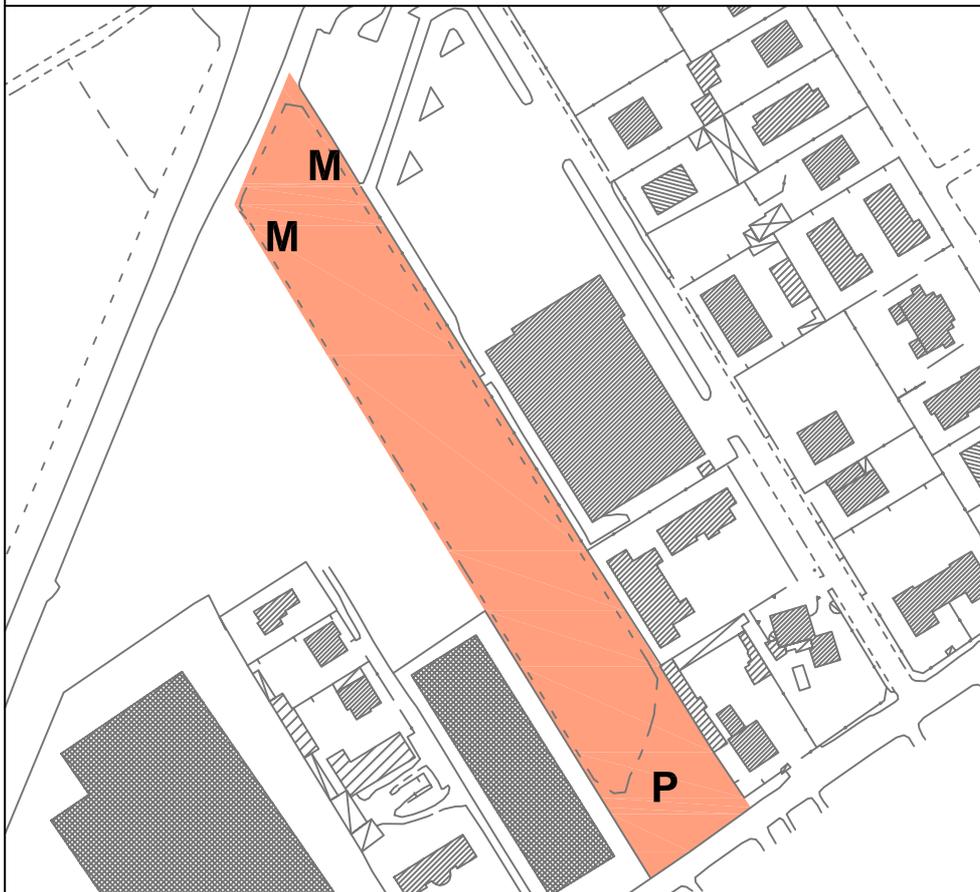
Dati urbanistici indicativi

Sup. perimetrata 14.270 mq

Slp. propria 14.270 mq

Scheda del comparto assoggetto a Piano Attuativo

Db



 Perimetro del comparto

Indicazioni orientative

P Aree per la sosta

V Aree per verde pubblico

M Aree di mitigazione

Indicazioni prescrittive

 Continuità della cortina fronte strada

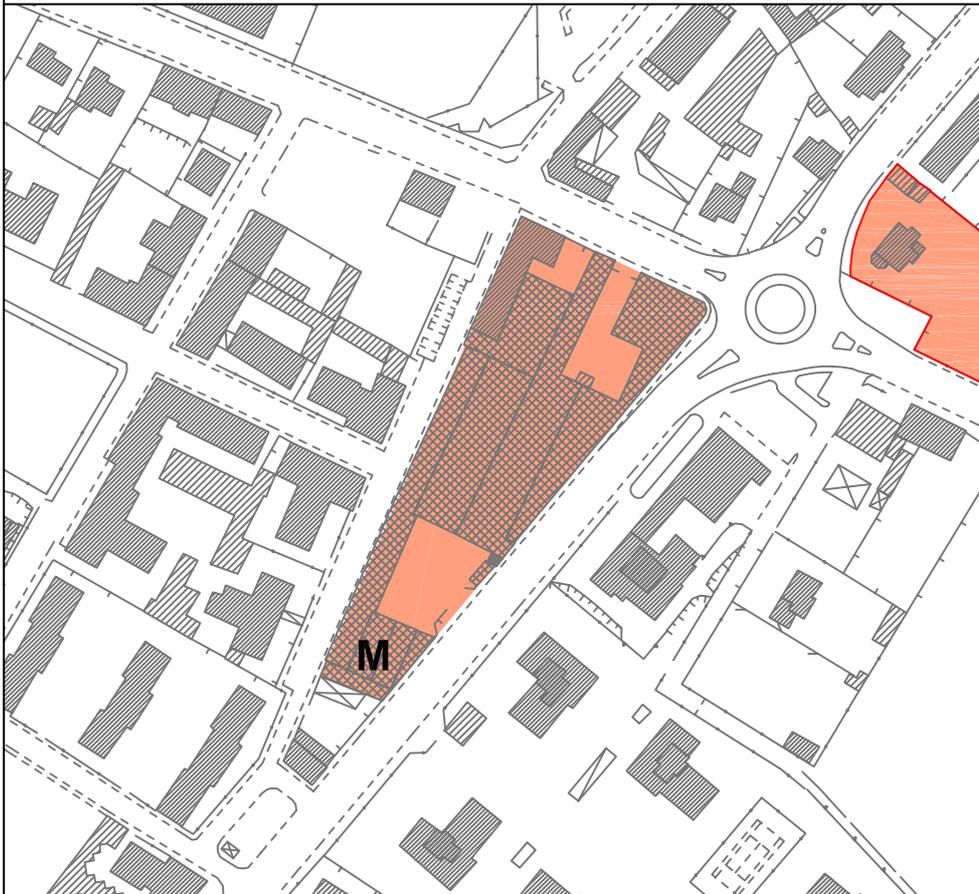
Dati urbanistici indicativi

Sup. perimetrata 10.737 mq

Slp. 10.737 mq

Scheda del comparto assoggetato a Piano Attuativo

Dc



 Perimetro del comparto

Indicazioni orientative

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

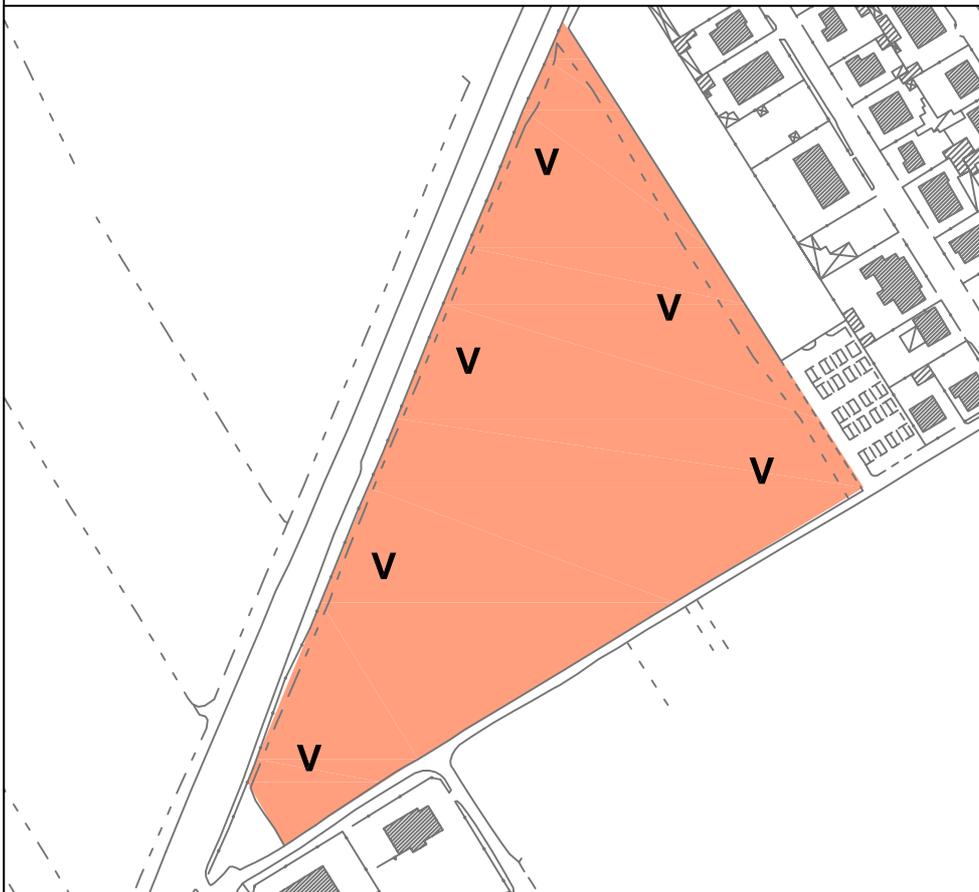
Indicazioni prescrittive

Dati urbanistici indicativi

Sup. perimetrata 7.530 mq
Slp. propria 7.530 mq

Scheda del comparto assoggetato a Piano Attuativo

Dd



 Perimetro del comparto

Indicazioni orientative

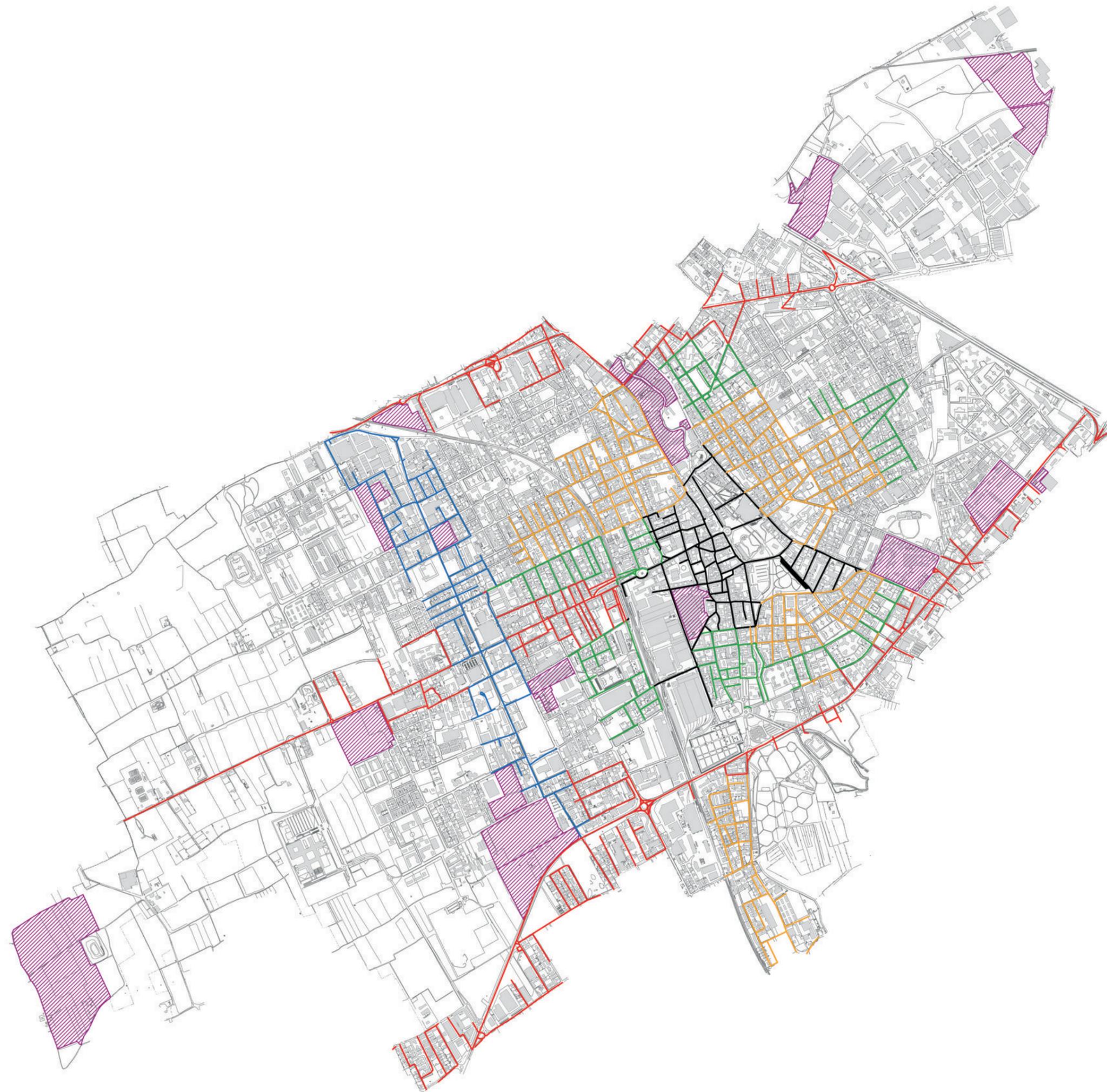
- P** Aree per la sosta
- V** Aree per verde pubblico
- M** Aree di mitigazione

Indicazioni prescrittive

Dati urbanistici indicativi

Sup. perimetrata 30.300 mq
Slp. 30.300 mq

Appendice 5 – CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE E DELLE AREE URBANE



Legend

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

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

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

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

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

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

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

1. Inquadramento

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

2. Misure della mobilità

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

3. Confronto degli scenari progettuali

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

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

MS1 conformità degli accessi alla viabilità pubblica, nel rispetto delle norme del Codice della Strada (art. 22), del relativo Regolamento (art.44), e del Regolamento Viario del PGU vigente.

La conformità dovrà essere richiesta mediante una Scheda Tecnica sulla Mobilità sottoposta a valutazione da parte degli Uffici competenti. La Scheda Tecnica sulla Mobilità consiste in una sintetica rappresentazione dell'area e da tabelle recanti la Planimetria quotata degli accessi, altezze dei fabbricati, delle recinzioni, delle alberature, e di ogni altro elemento ritenuto utile alla valutazione della rispondenza degli accessi alle norme vigenti.

MS2 e PE2 conformità degli accessi alla viabilità pubblica, nel rispetto delle norme del Codice della Strada (art.22), del relativo Regolamento (art.44) e del Regolamento Viario del PGU vigente e verifica della adeguatezza dell'offerta di sosta.

La conformità dovrà essere richiesta mediante una Scheda Tecnica sulla Mobilità sottoposta a valutazione da parte degli Uffici competenti. La Scheda Tecnica sulla Mobilità consiste in una sintetica rappresentazione dell'area e da tabelle recanti la Planimetria quotata degli accessi, altezze dei fabbricati, delle recinzioni, delle alberature, e di ogni altro elemento ritenuto utile alla valutazione della rispondenza degli accessi alle norme vigenti. Nella medesima Scheda dovranno essere inoltre indicate:

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

Appendice 7 – Rapporto Ambientale VAS “I criteri ambientali di attuazione e le misure di mitigazione”

Fase di progettazione

Energia/Aria e cambiamento climatico

Dotare i nuovi edifici e quelli oggetto di ristrutturazioni delle migliori tecnologie per la riduzione e il controllo dei consumi energetici:

- caldaie ad alta efficienza
- allacciamento della struttura alla rete di teleriscaldamento dove fattibile
- sistemi radianti a bassa temperatura (a pavimento o a parete) per il riscaldamento degli ambienti
- sistemi di regolazione automatica della temperatura
- coibentazione degli edifici (es. isolamento finestre)
- impiego di tecniche di architettura bioclimatica nella realizzazione di nuove strutture (es. raffrescamento passivo, tetti verdi, muro di Trombe, serre solari)
- installazione di contatori supplementari per rilevare i dati sul consumo complessivo di energia, sul consumo di elettricità e di altre fonti energetiche
- sistemi di illuminazione ad alta efficienza energetica, lampioni solari, sistemi passivi di gestione dell'illuminazione interna e degli strumenti tecnologici (es. sensori di presenza, sensori di luminosità naturale)
- attestato di prestazione energetica (la cosiddetta targa energetica) per tutti gli edifici, nuovi o ristrutturati; per gli edifici di nuova edificazione si consiglia l'attestazione energetica in classe A o A+.

Dotare possibilmente la struttura di impianti di produzione di energia elettrica e/o termica da fonti rinnovabili a servizio ed autoconsumo dell'edificio:

- solare termico che contribuisca al fabbisogno di acqua calda sanitaria
- solare fotovoltaico a servizio dell'intera struttura

Si ricorda l'obbligatorietà della certificazione energetica per gli edifici di nuova costruzione.

Acqua

Installare i seguenti dispositivi per il risparmio idrico e il controllo dei consumi:

- riduttori di flusso e/o scarichi doppi nei WC
- impianti per il recupero e l'impiego di acqua piovana o non potabile
- contatori per il consumo di acqua per poter rilevare i dati delle varie attività e/o macchine presenti

Servire le aree urbanizzate di pubblica fognatura, allacciare (ed eventualmente bonificare) la rete privata di raccolta delle acque nere alla pubblica.

Le acque meteoriche non contaminate dovranno essere smaltite sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo ed in ultima analisi in corsi d'acqua superficiali.

Suolo/Flora, fauna e biodiversità

Prevedere aree verdi ornamentali e ricreative (giardini/parchi) nei quali siano presenti tappeti erbosi, siepi e specie vegetali formati da essenza autoctone.

Utilizzare tecniche che mantengano la permeabilità del suolo (es. per la pavimentazione di piazzali impiegare mattonelle drenanti o cubetti di porfido non cementati) o che la incrementino (ad es. il passaggio da superfici in asfalto a superfici a "verde" e/o con coperture drenanti in un intervento di riqualificazione di un'area).

<p>Salvaguardare, ove possibile, le aree boscate esistenti negli ambiti di trasformazione e garantirne l'eventuale continuità con aree verdi circostanti.</p> <p>Dotare i nuovi edifici di caratteristiche strutturali tese ad incrementare lotta biologica ad insetti molesti o infestanti (strutture atte alla nidificazione, installazione nidi artificiali, ...)</p> <p>Valutare la possibilità di realizzazione di orti urbani nelle zone di riqualificazione delle aree verdi.</p> <p>Negli gli ambiti afferenti al corridoio fluviale dell'Olona è necessario recuperare e salvaguardare le caratteristiche ambientali delle fasce di pertinenza fluviale e degli ambienti acquatici e in particolare riqualificare i sistemi ambientali e paesistici e i sistemi insediativi. Tutelare e aumentare la biodiversità, con particolare attenzione per la flora e la fauna minacciate (utilizzando anche lo strumento dell'educazione ambientale a vari livelli). Conservare e valorizzare gli ecosistemi e la rete ecologica regionale, ad esempio realizzando adeguati passaggi per pesci per superare la frammentazione del corso d'acqua dovuta alla presenza di manufatti artificiali di vario tipo (dighe, briglie...), ed intervenendo, ove possibile, per diminuire le pendenze delle sponde.</p>
<p>Rumore</p> <p>Garantire la qualità acustica degli edifici.</p>
<p>Mobilità e trasporti</p> <p>Incentivare la mobilità ciclabile anche attraverso la realizzazione di spazi di ricovero o di parcheggi per biciclette a disposizione delle strutture.</p> <p>Eventualmente prevedere postazioni per la ricarica di veicoli elettrici e/o parcheggi riservati per veicoli in sharing</p>
<p>Inquinamento luminoso</p> <p>Il progetto di illuminazione delle aree esterne agli edifici deve porre attenzione alle tipologie dei corpi illuminati, facendo riferimento ai requisiti previsti dalla LR 27 marzo 2000 n. 17 "Misure urgenti in tema di risparmio energetico ad uso di illuminazione esterna e di lotta all'inquinamento luminoso" e s.m.i. e LR 5 ottobre 2015, n. 31 "Misure di efficientamento dei sistemi di illuminazione esterna con finalità di risparmio energetico e di riduzione dell'inquinamento luminoso"</p>
<p>Fase di cantiere</p>
<p>Aria e cambiamento climatico</p> <p>Utilizzare tecnologie, combustibili, materiali e macchinari a basso impatto emissivo di inquinanti atmosferici e dei loro precursori, e di gas climalteranti.</p>
<p>Rumore</p> <p>Adottare misure di contenimento del rumore anche nella fase di cantierizzazione, in particolar modo in prossimità di strutture/aree sensibili (scuole, ospedali, case di cura, etc.).</p>

<p>Mobilità e trasporti</p> <p>Durante la fase di cantiere, adottare misure per minimizzare disagi sul traffico privato, disfunzioni sulla regolarità del servizio di trasporto pubblico e interferenze sui percorsi relativi alla mobilità non motorizzata.</p>
<p>Fase di gestione</p>
<p>Energia/Aria e cambiamento climatico</p> <p>Utilizzare energia elettrica e/o termica derivante da fonti rinnovabili, ad esempio:</p> <ul style="list-style-type: none"> – generazione distribuita e micro cogenerazione – cogenerazione/teleriscaldamento
<p>Mobilità e trasporti</p> <p>Incentivare la mobilità ciclabile e soprattutto gli spostamenti casa–lavoro-casa in bicicletta anche attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> – la realizzazione di spazi di ricovero o di parcheggi per biciclette a disposizione delle strutture – la predisposizione per turisti / residenti / dipendenti / utenti di una cartina della rete ciclabile <p>Favorire l’utilizzo dei mezzi di trasporto pubblico.</p>
<p>Popolazione e salute umana</p> <p>Preferire l’uso di materiali per la costruzione, materiali e prodotti per le finiture, materiali di arredo, impianti di climatizzazione e condizionamento, prodotti per pulizia e manutenzione etc. che limitino l’inquinamento indoor.</p> <p>Localizzare gli edifici residenziali all’interno degli ambiti di trasformazione in funzione della presenza di attività insalubri.</p>
<p>Rifiuti</p> <p>Diminuire la produzione di rifiuti utilizzando ad esempio prodotti ricaricabili e a rendere oppure biodegradabili.</p> <p>Promuovere la raccolta differenziata, attraverso un’adeguata informazione dei residenti sulle corrette modalità di raccolta dei rifiuti anche attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> – adeguati contenitori per la raccolta differenziata nelle parti comuni degli edifici residenziali e nelle loro immediate vicinanze – materiali informativi e/o bacheche informative nelle parti comuni <p>Laddove possibile promuovere la raccolta di rifiuti organici avviandoli al compostaggio domestico.</p>

7.2 Edifici commerciali e industriali

Gli ambiti di trasformazione a destinazione produttiva e/o commerciale dovranno massimizzare la sostenibilità ambientale degli interventi applicando i seguenti criteri ambientali.

Fase di progettazione

Energia/Aria e cambiamento climatico

Dotare i nuovi edifici e quelli oggetto di ristrutturazioni delle migliori tecnologie per la riduzione e il controllo dei consumi energetici:

- caldaie e impianti di condizionamento ad alta efficienza
- impianti di micro-cogenerazione (energia elettrica e calore) o micro-trigenerazione (energia elettrica, calore, raffrescamento)
- allacciamento della struttura a una rete di teleriscaldamento
- sistemi di regolazione automatica della temperatura
- tecnologie di recupero del calore per il riscaldamento degli ambienti (es. recupero del calore da sistemi di refrigerazione, ventilazione, acque di scarico)
- interventi di coibentazione degli edifici (es. isolamento finestre)
- installazione di contatori supplementari per rilevare i dati sul consumo complessivo di energia, sul consumo di elettricità e di altre fonti energetiche
- sistemi di illuminazione ad alta efficienza energetica, lampioni solari, sistemi passivi di gestione dell'illuminazione interna e degli strumenti tecnologici (es. sensori di presenza, sensori di luminosità naturale)

Dotare possibilmente la struttura di impianti di produzione di energia elettrica e/o termica da fonti rinnovabili a servizio ed autoconsumo dell'edificio:

- solare fotovoltaico, possibilmente a servizio dell'intera struttura e non solo di singole fonti luminose o apparecchiature come lampioni solari, pompe solari, etc.
- pompe di calore geotermiche

Progettare i nuovi edifici industriali e commerciali in maniera tale da rispettare almeno i requisiti della classi climatica B.

Acqua

Installare i seguenti dispositivi per il risparmio idrico e il controllo dei consumi:

- erogatori temporizzati di acqua (a pulsante, a pedale o a gettone)
- riduttori di flusso e/o scarichi doppi nei WC
- impianti per il recupero e l'impiego di acqua piovana o non potabile ad uso irriguo, lavaggio di aree esterne, antincendio
- contatori per il consumo di acqua per poter rilevare i dati delle varie attività e/o macchine presenti

Servire le aree urbanizzate di pubblica fognatura, allacciare (ed eventualmente bonificare) la rete privata di raccolta delle acque nere alla pubblica.

Le acque meteoriche non contaminate dovranno essere smaltite sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo ed in ultima analisi in corsi d'acqua superficiali.

Suolo/Flora, fauna e biodiversità

Realizzazione di adeguate misure di mitigazione ambientale, quali fasce verdi di profondità adeguata e sesti di impianto caratterizzati da una buona densità di alberi e arbusti di specie autoctone. Con la finalità di conseguire una migliore mitigazione, un corretto inserimento paesaggistico ed un concreto contributo alla funzionalità della rete ecologica locale, la selezione degli alberi e degli arbusti dovrà riferirsi a specie autoctone ed ecologicamente idonee al sito, in relazione alla specifica localizzazione dell'intervento di mitigazione.

<p>Prevedere che almeno il 50% dei tetti degli edifici siano ricoperti di erba e/o piante (tetto verde); a tal fine i tetti devono essere piatti o con angolazione o inclinazione ridotte. Questa soluzione può essere applicata anche qualora la copertura sia utilizzata in funzione di parcheggio.</p> <p>Prevedere aree verdi ornamentali e ricreative (giardini/parchi) nei quali siano presenti tappeti erbosi, siepi e specie vegetali coerenti con il contesto per una percentuale preferibilmente superiore al 50% e comunque non inferiore al 10% dell'area totale edificata.</p> <p>Negli gli ambiti afferenti al corridoio fluviale dell'Olona è necessario recuperare e salvaguardare le caratteristiche ambientali delle fasce di pertinenza fluviale e degli ambienti acquatici e in particolare riqualificare i sistemi ambientali e paesistici e i sistemi insediativi. Tutelare e aumentare la biodiversità, con particolare attenzione per la flora e la fauna minacciate (utilizzando anche lo strumento dell'educazione ambientale a vari livelli). Conservare e valorizzare gli ecosistemi e la rete ecologica regionale, ad esempio realizzando adeguati passaggi per pesci per superare la frammentazione del corso d'acqua dovuta alla presenza di manufatti artificiali di vario tipo (dighe, briglie...), ed intervenendo, ove possibile, per diminuire le pendenze delle sponde.</p>
<p>Rumore</p> <p>Garantire la qualità acustica degli edifici sia esistenti che di nuova realizzazione.</p> <p>Per ogni attività produttiva dovrà essere prodotta una valutazione di impatto acustico ai sensi della L. 447/1995 e s.m.i.</p>
<p>Mobilità e trasporti</p> <p>Per gli interventi di grandi dimensioni (es superfici commerciali di grandi dimensioni) si segnala l'opportunità di vincolare l'approvazione dei Piani attuativi alla predisposizione di studi di traffico, che verifichino la sostenibilità degli impatti sul traffico generati dai nuovi insediamenti.</p> <p>Incentivare la mobilità ciclabile anche attraverso</p> <ul style="list-style-type: none"> - la realizzazione di spazi di ricovero o di parcheggi per biciclette a disposizione delle strutture - la predisposizione di locali spogliatoi/bagno per i dipendenti che percorrono il tragitto casa-lavoro in bicicletta
<p>Inquinamento luminoso</p> <p>Il progetto di illuminazione delle aree esterne agli edifici deve porre attenzione alle tipologie dei corpi illuminati, facendo riferimento ai requisiti previsti dalla LR 27 marzo 2000 n. 17 "Misure urgenti in tema di risparmio energetico ad uso di illuminazione esterna e di lotta all'inquinamento luminoso" e s.m.i. e LR 5 ottobre 2015, n. 31 "Misure di efficientamento dei sistemi di illuminazione esterna con finalità di risparmio energetico e di riduzione dell'inquinamento luminoso".</p>
<p>Fase di cantiere</p>
<p>Aria e cambiamenti climatici</p> <p>Utilizzare tecnologie, combustibili, materiali e macchinari a basso impatto emissivo di inquinanti atmosferici e dei loro precursori, e di gas climalteranti.</p>

<p>Popolazione e salute umana</p> <p>Predisporre un sistema di gestione della salute e sicurezza sul lavoro (SGSL) finalizzato al raggiungimento di obiettivi di salute e sicurezza aziendale.</p>
<p>Rumore</p> <p>Adottare misure di contenimento del rumore anche nella fase di cantierizzazione, in particolar modo in prossimità di strutture/aree sensibili (scuole, ospedali, case di cura, etc.).</p>
<p>Mobilità e trasporti</p> <p>Durante la fase di cantiere, adottare misure per minimizzare disagi sul traffico privato, disfunzioni sulla regolarità del servizio di trasporto pubblico e interferenze sui percorsi relativi alla mobilità non motorizzata.</p>
<p>Fase di gestione</p>
<p>Energia/Aria e cambiamento climatico</p> <p>Utilizzare energia elettrica e/o termica derivante da fonti rinnovabili, ad esempio:</p> <ul style="list-style-type: none"> – generazione distribuita e micro cogenerazione – cogenerazione/teleriscaldamento <p>Acquistare mezzi sostenibili (a metano, elettrici, etc.) per la movimentazione dei carichi all'interno della struttura e in generale per il movimento del personale impiegato per motivi di lavoro (consegne della spesa, trasferte del personale, etc).</p> <p>Prevedere la figura del energy manager, responsabile per l'uso razionale dell'energia, che ha il compito di monitorare e analizzare i consumi energetici e di perseguire la conservazione e l'uso efficiente dell'energia nella propria struttura.</p>
<p>Acqua</p> <p>Informare il personale impiegato sull'uso corretto degli scarichi per evitare lo smaltimento di sostanze che potrebbero impedire il trattamento delle acque di scarico secondo le modalità previste dal piano di trattamento delle acque reflue urbane. In mancanza di tale strumento fornire un elenco generico delle sostanze che non devono essere smaltite con le acque di scarico ai sensi della direttiva 2006/118/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio.</p>
<p>Popolazione e salute umana</p> <p>Preferire l'uso di materiali per la costruzione, materiali e prodotti per le finiture, materiali di arredo, impianti di climatizzazione e condizionamento, prodotti per pulizia e manutenzione etc. che limitino l'inquinamento indoor attraverso l'attuazione dei seguenti dispositivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> – analisi di "qualità" degli edifici in termini di salubrità, comfort termoigrometrico, inquinamento batteriologico, comfort acustico e comfort illuminotecnico – misure specifiche di qualità indoor in merito a singoli parametri fisici (umidità temperatura, stratificazione dell'aria, temperatura radiante, isolamento termico ed acustico) e chimico/batteriologici (amianto, anidride carbonica, monossido di carbonio, ossidi di azoto, formaldeide, benzene, particolato PM10, benzene ETS, composti organici, carica batterica totale, gram positivi, funghi e spore)

Rifiuti

Diminuire la produzione di rifiuti utilizzando ad esempio prodotti ricaricabili e a rendere oppure biodegradabili.

Promuovere la raccolta differenziata, attraverso un'adeguata informazione del personale impiegato sulle corrette modalità di raccolta dei rifiuti anche attraverso:

- adeguati contenitori per la raccolta differenziata. In particolare progettare e realizzare un sistema di raccolta differenziata rivolto agli utenti della struttura commerciale delle apparecchiature RAEE
- materiali informativi e/o bacheche informative e adeguati contenitori per la raccolta differenziata (in particolare per la carta e i toner esausti), non solo nelle parti comuni, ma anche nei singoli uffici

Verificare il corretto recupero e smaltimento dei rifiuti.

Prevedere l'adeguata raccolta e smaltimento degli oli usati.

Laddove possibile promuovere la raccolta di rifiuti organici avviandoli al compostaggio domestico.

Diminuire la produzione di rifiuti nelle strutture commerciali anche attraverso:

- Progettazione e realizzazione di un sistema di vendita di prodotti sfusi, dotando i punti vendita di dispenser alimentari (inclusa individuazione di dettaglio delle frazioni merceologiche oggetto della distribuzione, formazione degli addetti)
- introduzione di contenitori/vaschette per alimenti in materiale biodegradabile (Mater-bi, PLA)
- introduzione di shopper riutilizzabili e biodegradabili
- introduzione di cestelli per la spesa in materiale plastico riciclato, acquistabili e riutilizzabili, progettati per la spesa con opportune tipologie di carrelli

Mobilità e trasporti

Incentivare la mobilità ciclabile anche attraverso:

- la realizzazione e manutenzione di spazi di ricovero o di parcheggi per biciclette a disposizione delle strutture
- incentivando gli spostamenti casa-lavoro-casa in bici
- incentivando i clienti all'acquisto di un carrello per la bici e/o di una borsa per la bici

Incentivare l'acquisto dell'abbonamento per i mezzi di trasporto pubblico.

Individuare la figura del mobility manager aziendale

Dotarsi di un sistema di car pooling aziendale

Ulteriori criteri generali

Nei servizi di mensa interna preferire l'impiego/fornitura di prodotti agricoli biologici e/o di provenienza locale (filiera corta).

Adottare politiche di green procurement privilegiando la scelta di beni e servizi verdi.

Prevedere attività di informazione, comunicazione ed educazione ambientale delle persone:

- al personale impiegato allo scopo di adottare comportamenti consapevoli negli uffici
- ai dipendenti e agli utenti delle strutture commerciali, agli utenti di strutture per eventi e attività sportive e ai turisti e ospiti di strutture ricettive sulle varie iniziative intraprese per la sostenibilità ambientale

I criteri ambientali di attuazione per gli edifici commerciali, che erano già stati proposti nel Rapporto Ambientale della VAS del PGT vigente, e che in questo Rapporto vengono aggiornati, sono stato oggetto di un approfondimento da parte degli uffici tecnici comunali che ha portato ad adottare, tramite delibera g.c. 167/2014, una griglia di valutazione integrata quale “atto di indirizzo per gli uffici competenti nell’ambito dei procedimenti di istruttoria e/o negoziazione di proposte di interventi commerciali di iniziativa privata per l’insediamento di attività di media o grande struttura di vendita in territorio di Legnano”. La griglia è stata adottata come ulteriore salvaguardia rispetto a quanto già previsto dalla vigente normativa nazionale e regionale in materia di commercio e fermo restando il rispetto della normativa vigente in materia di edilizia-urbanistica e la piena conformità a tutte le disposizioni contenute nel vigente Piano di Governo del Territorio.

La griglia viene adottata dalla VAS e riproposta nel Rapporto Ambientale limitatamente all’elencazione dei criteri. Si rimanda alla documentazione ufficiale, introdotta nella documentazione della Variante al PGT, per le modalità di attribuzione dei punteggi relativi ai criteri.

SEZIONE AMBIENTALE

A – ARIA / IMPATTO ENERGETICO

Classe energetica edificio
Trattamento con “Biossido di Titanio Fotocatalitico” (TiO ₂) delle superfici verticali
Trattamento con “Biossido di Titanio Fotocatalitico” (TiO ₂) delle superfici orizzontali (escluse quelle in conglomerato bituminoso)
Realizzazione dei tetti verdi

B – INTERVENTI NATURALISTICI NEL TERRITORIO

Interventi naturalistici strategici sul fiume e sul territorio
Realizzazione corridoio ecologico almeno 20mt di larghezza (Rep. B del PTCP milano)
Realizzazione sottopassaggi per animali

C – ACQUA

Esecuzione interventi utili a monitoraggi di area vasta (es. cromo)
Recupero, trattamento e riutilizzo delle acque meteoriche e realizzazione vasche di accumulo a servizio risparmio idrico
Predisposizione doppia linea di adduzione acqua sanitaria/potabile
Realizzazione pozzo x approvvigionamento acqua non potabile

D – SUOLO

Consumo di suolo in Aree libere
Consumo di suolo in Aree Dimesse (edificate)
Consumo di suolo aree di sosta in sagoma edificio
Consumo di suolo aree di sosta fuori sagoma edificio
Gestione ottimizzata dei rifiuti

E – BIODIVERSITA' - FLORA - FAUNA

Creazione nuovi habitat (es. stagno-bosco)
Installazione e/o predisposizione per nidi nel territorio
Inserimento di riproduttori animali vari sul territorio
Impianto alberature e siepi a corredo
Interventi ambientali integrativi alla riconversione dell'area (extra comparto)

F – VALUTAZIONE IMPATTO PAESISTICO

Impatto paesistico intervento
Compattezza insediativa Contrasto al consumo di suolo

SEZIONE MOBILITA'/SICUREZZA

G – ACCESSIBILITA'/PARCHEGGI

Accessibilità - fruibilità
Sicurezza viabilistica
Arretramento ingressi
Parcheggi pubblici extra comparto
Strutturazione parcheggi
Parcheggi rosa
Parcheggi disabili
Zone Carico e scarico
Parcheggi privati pertinenziali

H – RIQUALIFICAZIONE VIABILITA'

Incroci
Impianti semaforici
Piste ciclabili
Rotatorie
Zone 30 PGU
Interventi strutturali PGU

I – SICUREZZA

Illuminazione
Videosorveglianza
Parcheggi chiusura regolamentata

L – MOBILITA' ALTERNATIVA

Attuazione biciplan: velostazioni

Attuazione biciplan: parcheggi bici
Attuazione biciplan: cartellonistica
Attuazione TPL: pensiline
Attuazione biciplan: accessori vari
Potenziamento pedibus/bicibus

BONUS QUALITATIVO INTERVENTO

AMBIENTALE	Per il concorso all'attuazione di opere già riconosciute strategiche da documenti di pianificazione/programmazione dell'Amministrazione Comunale
MOBILITA'/SICUREZZA	Per il concorso all'attuazione di opere già riconosciute strategiche da documenti di pianificazione/programmazione dell'Amministrazione Comunale

7.3 Infrastrutture per la viabilità

La realizzazione degli interventi previsti nei vari ambiti di trasformazione, indipendentemente dal fatto che riguardino la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali o produttivi, non può prescindere dalla contestuale predisposizione di interventi infrastrutturali per adeguare la rete viabilistica.

Nella tabella seguente si riportano una serie di criteri ambientali che dovranno necessariamente essere tenuti in considerazione per le opere di infrastruttura da realizzarsi contestualmente agli interventi previsti per i diversi ambiti di trasformazione. Anche in questo caso i criteri sono suddivisi a seconda della fase progettuale, di cantiere o di esercizio.

Fase di progettazione
<p><i>Mobilità e trasporti</i></p> <p>Prevedere punti di interscambio tra le differenti reti di trasporto di mobilità, nell’ottica di una pianificazione integrata (ad esempio connettendo i percorsi ciclabili con i punti di accesso del sistema della mobilità collettiva e/o favorire l’interscambio bici-transporto pubblico).</p> <p>Dotare i percorsi ciclabili di adeguati strumenti per l’informazione all’utenza (es. mappe percorsi).</p> <p>Progettare i percorsi ciclabili in maniera organica realizzando un Biciplan, come suggerito dalla associazione locale “Riciclo”.</p>

Flora, fauna e biodiversità

Prevedere un equipaggiamento verde all'infrastruttura che, oltre ad assolvere specifiche finalità funzionali (assorbimento inquinanti, antirumore, frangivento, ecc.), sia ricondotta a modelli e associazioni arboree e arbustive non in conflitto con le tipologie e gli assetti storicamente presenti nel territorio (es. l'utilizzo di specie autoctone o naturalizzate) e sia finalizzata a:

- dare continuità a masse boschive frammentate lungo la strada
- recuperare e riqualificare zone degradate
- restaurare il manto vegetale e trattare superfici spoglie
- consolidare e potenziare le trame/tessiture verdi del paesaggio agrario.

Rispetto essenze arboree tutelate presenti

Prevedere sottopassaggi per animali di adeguate dimensioni

Energia

Dotare possibilmente le infrastrutture stradali di punti di ricarica e rifornimento per promuovere l'utilizzo di veicoli ad alimentazione elettrica o ibrida.

Utilizzare tecniche e tecnologie ad alta efficienza per l'illuminazione (sistemi di illuminazione ad alta efficienza energetica nelle gallerie, illuminazione a LED, motion sensing e altre soluzioni a basso consumo nei parcheggi e nelle aree di sosta).

Produzione di energia termica ed elettrica nelle strutture per la mobilità e il trasporto con Fonti Energetiche Rinnovabili (FER) (pannelli solare termico e fotovoltaico, pompe di calore e geotermia, energia a biomasse e reti di teleriscaldamento), in particolare prevedere per quanto possibile:

- la presenza di impianti fotovoltaici integrati nelle pensiline delle aree di sosta, di parcheggio e di interscambio
- nel caso di realizzazione di barriere fonoassorbenti, prevedere l'inserimento di pannelli solari fotovoltaici
- per illuminazione stradale pannelli fotovoltaici sui lampioni e guard rail
- nelle aree di sosta e parcheggi, lampioni solari

Per la stipula di contratti di fornitura di energia elettrica per la gestione dei sistemi preferire approvvigionamenti da fonti energetiche rinnovabili

Acqua

Utilizzare le migliori tecniche disponibili per la restituzione delle acque meteoriche provenienti da superfici impermeabilizzate che garantiscano la loro depurazione a scopo di riuso (es. trincee drenanti, canali vegetati, bacini di detenzione, aree di ritenzione vegetate, stagni e zone umide costruite, ...).

Prevedere che i sistemi di raccolta delle acque meteoriche permettano anche lo stoccaggio d'emergenza nel caso di ribaltamento di autoarticolati con conseguente fuoriuscita di fluidi.

Suolo

<p>Ogni qualvolta possibile preferire l'utilizzo di pavimentazioni drenanti al posto di asfalti bituminosi, valutando tuttavia con attenzione la possibilità che in alcune aree possano verificarsi sversamenti di sostanze inquinanti per il terreno e la falda.</p>
<p>Rumore</p> <p>Prevedere adeguate misure per il contenimento dell'inquinamento acustico avente origine dall'esercizio delle infrastrutture stradali.</p>
<p>Rifiuti</p> <p>In caso di nuova infrastrutturazione stradale utilizzare, ove possibile, asfalto a ridotta concentrazione di bitume, composto da materiale riciclato, a ridotto impatto ambientale nel ciclo di vita (es. a freddo), caratterizzato da proprietà fotocatalitiche; utilizzare materiale riciclato per il sottofondo.</p> <p>Prevedere sistemi di raccolta differenziata dei rifiuti in tutte le aree di sosta e di parcheggio.</p>
<p>Fase di cantiere</p>
<p>Aria e cambiamento climatico</p> <p>Utilizzare tecnologie, combustibili, materiali e macchinari a basso impatto emissivo di inquinanti atmosferici e dei loro precursori, e di gas climalteranti.</p>
<p>Rumore</p> <p>Adottare misure di contenimento del rumore anche nella fase di cantiere, in particolar modo in prossimità di strutture/aree sensibili (scuole, ospedali, case di cura, ...).</p>
<p>Mobilità e trasporti</p> <p>Durante la fase di cantiere, adottare misure per minimizzare disagi sul traffico privato, disfunzioni sulla regolarità del servizio di trasporto pubblico e interferenze sui percorsi relativi alla mobilità non motorizzata.</p>
<p>Rifiuti</p> <p>Destinare il materiale residuo ad impianti specifici per il futuro riuso.</p>
<p>Flora, fauna e biodiversità</p> <p>Rispetto essenze arboree tutelate presenti</p>
<p>Fase di gestione</p>
<p>Energia</p> <p>I contratti di fornitura di energia elettrica per la gestione dei sistemi dovranno prevedere in prevalenza approvvigionamenti da fonti energetiche rinnovabili.</p>
<p>Rifiuti</p> <p>In caso di lavori di manutenzione della sovrastruttura stradale destinare il materiale scarificato ad impianti per il futuro riuso.</p>

7.4 Focus siti contaminati / bonifiche

A conclusione del capitolo si propone un estratto dal sito internet di ARPA Lombardia (www2.arpalombardia.it) per approfondire il tema dei suoli contaminati e sottolineare l'importanza delle bonifiche in particolare in riferimento al riutilizzo di aree industriali dismesse.

Siti contaminati

Come espressamente previsto dalla normativa italiana in materia di siti contaminati (D.Lgs. 152/06 e s.m.i.) un sito è "contaminato" quando le concentrazioni dei contaminanti nelle diverse matrici ambientali (suolo, sottosuolo, materiali di riporto, acque sotterranee) sono tali da determinare un rischio sanitario-ambientale non accettabile per la destinazione d'uso dello stesso.

Tali siti richiedono interventi di bonifica, vale a dire azioni finalizzate all'eliminazione, nelle matrici ambientali coinvolte, delle fonti inquinanti e/o la riduzione della concentrazione degli stessi entro i valori delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione (CSC) definite dalla normativa per le diverse destinazioni d'uso del sito ("ad uso verde pubblico, privato e residenziale" oppure "ad uso commerciale e industriale") oppure entro valori di Concentrazione Soglia di Rischio sito specifici (CSR), calcolati mediante procedure di Analisi di Rischio.

I primi interventi da attuare in sito sono le misure di messa in sicurezza d'emergenza (MISE) finalizzate a contenere la contaminazione e ad impedirne la propagazione.

Fino a quando un sito non è "bonificato" è soggetto a limitazioni d'uso tali da garantire la salute dei fruitori in funzione della specifica destinazione d'uso.

La presenza di situazioni con accertata contaminazione ("siti contaminati") o di situazioni di potenziale contaminazione ("siti potenzialmente contaminati") rappresenta un problema di prioritaria importanza per le amministrazioni pubbliche coinvolte sia per gli aspetti di tutela sanitaria ed ambientale sia gli aspetti di pianificazione urbanistica del territorio con dirette conseguenze sociali ed economiche.

Per queste ragioni, è importante operare un'azione di prevenzione, controllo e monitoraggio continuo del territorio così da attivare tempestivamente le procedure e le migliori tecnologie disponibili.

Come si attiva un procedimento di bonifica

Un procedimento di bonifica si può attivare a seguito di:

- notifica da parte del soggetto responsabile dell'inquinamento (art. 242 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.)
- accertamento da parte della Pubblica Amministrazione (art. 244 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.)
- richiesta da parte di un soggetto interessato non responsabile della contaminazione (art. 245 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.)

L'esecuzione di un'indagine ambientale preliminare all'attivazione di una eventuale procedura di bonifica può essere espressamente richiesta da regolamenti regionali e/o comunali (Regolamenti

Locali di Igiene, Regolamenti Edilizi) ad esempio nel caso di dismissione di attività produttive, di rimozione di serbatoi interrati, di rimozione di rifiuti abbandonati, etc.

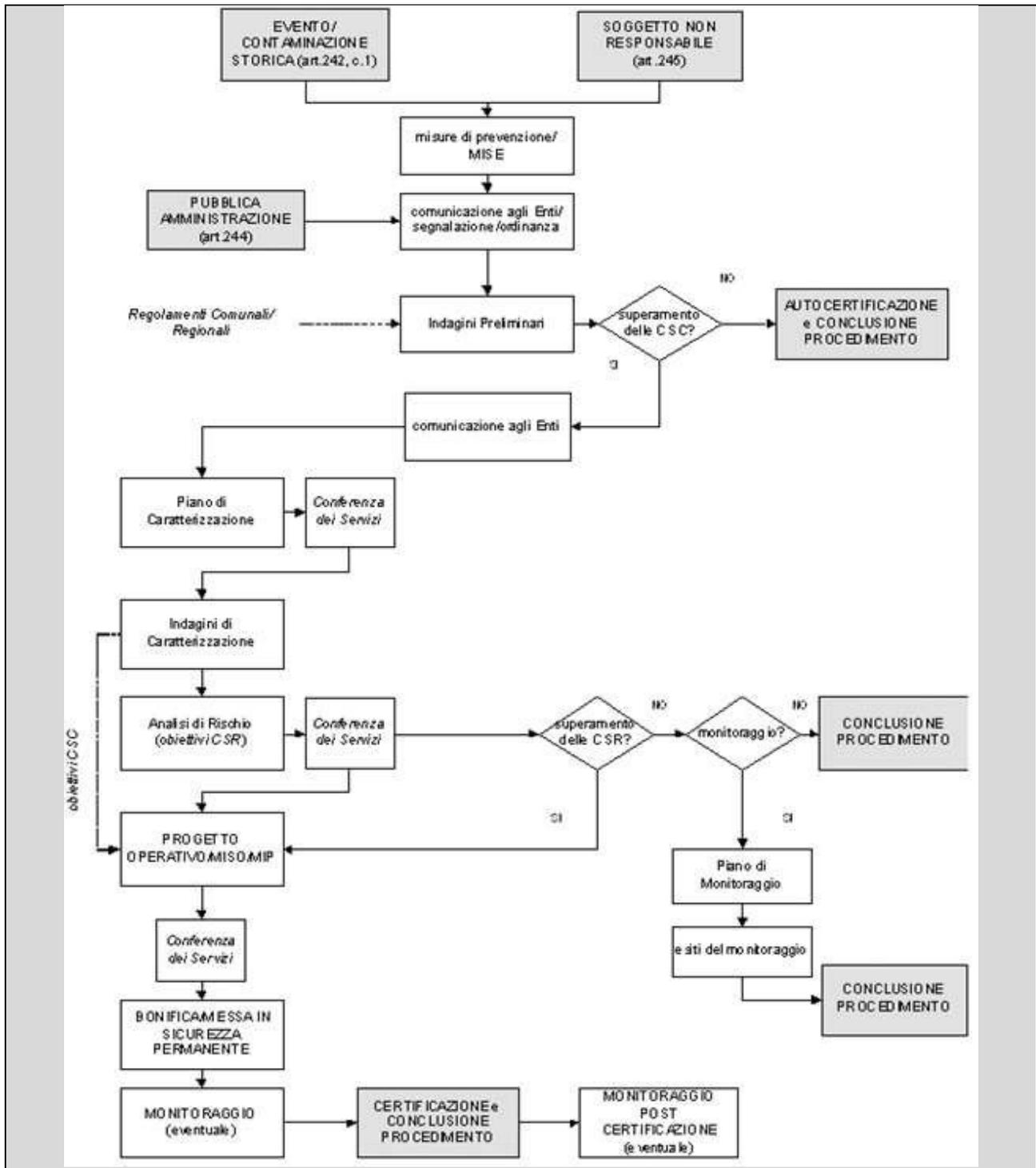
Iter di bonifica

L'iter di bonifica - così come indicato dall'art. 242 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. - prevede diverse fasi e azioni specifiche da parte del soggetto responsabile dell'inquinamento:

1. Comunicazione iniziale da effettuare agli enti di competenza: al verificarsi di un evento potenzialmente in grado di contaminare il sito;
2. Indagine ambientale preliminare: verificare, attraverso campionamenti ed accertamenti analitici che le azioni di messa in sicurezza di emergenza (MISE) effettuate per contrastare un pericolo concreto di contaminazione od una contaminazione accertata, siano state risolutive e pertanto concludono la procedura di bonifica avviata con la comunicazione (è il caso in cui le concentrazioni in sito dei contaminanti ricercati dopo la MISE risultano inferiori alle Concentrazioni Soglia di Contaminazione, CSC, previste dalla normativa per la specifica destinazione d'uso del sito);
3. Piano di Caratterizzazione: da presentare qualora l'indagine preliminare accerti il superamento delle CSC e pertanto occorre effettuare ulteriori indagini in sito finalizzate a circoscrivere la potenziale contaminazione;
4. Analisi di Rischio Sito Specifica: procedura applicata al sito tenendo conto degli esiti della caratterizzazione e delle caratteristiche ambientali e di utilizzo del sito stesso e finalizzata alla determinazione delle Concentrazioni Soglia di Rischio (CSR) accettabile per quel sito specifico: nel caso in cui le concentrazioni dei contaminanti presenti in sito risultano inferiori alle CSR il sito è classificato "non contaminato" ed il procedimento di bonifica avviato si conclude; nel caso in cui le concentrazioni dei contaminanti presenti in sito risultano superiori alle CSR il sito è classificato "contaminato" ed il procedimento di bonifica prosegue;
5. Progetto Operativo di Bonifica: individua gli interventi di bonifica del sito, le tecnologie applicabili, i costi ed i tempi previsti per la bonifica e viene approvato da parte dell'autorità competente (Ministero dell'Ambiente, Regione o Comuni);

Infine, una volta terminata la bonifica del sito ARPA effettua, anche congiuntamente alla Provincia di riferimento, i collaudi previsti per verificare il raggiungimento degli obiettivi stabiliti, al termine dei quali predispone una specifica Relazione Tecnica.

A seguito delle attività che hanno caratterizzato l'iter di bonifica ed il relativo collaudo, la Provincia è individuata dalla normativa quale Ente preposto a certificare l'avvenuta bonifica.



Bonifiche

Le attività di bonifica dei siti contaminati e tutte le dinamiche ad esse connesse (disposizioni normative, competenze, iter procedurali) sono un tema complesso per le imprese che devono rispondere agli adempimenti stabiliti dalla legislazione e rispettare i protocolli operativi approvati. ARPA per le proprie competenze tecniche rappresenta un punto di riferimento importante sia come supporto ai diversi Enti coinvolti sia per le attività di controllo, monitoraggio e tutela delle matrici ambientali coinvolte nel processo.

Appendice 8 – Valutazione della compatibilità delle aree di intervento con la destinazione di progetto

1. Al fine di tutelare la salute umana e garantire la protezione ambientale del territorio devono essere sottoposte ad Indagine Ambientale Preliminare (IAP) per la verifica dello stato di qualità del suolo e sottosuolo:
 - a) le aree e gli immobili dove storicamente siano state svolte attività industriali in genere o inerenti il deposito, il commercio e l'utilizzo di sostanze pericolose (incluse, a titolo di esempio, le industrie insalubri, i distributori o punti vendita carburanti), da convertire a destinazioni d'uso diverse, da riqualificare anche mantenendo la funzione produttiva, da ampliare, da demolire e ricostruire anche su stessa sagoma;
 - b) le aree e gli immobili con destinazioni produttive, industriali o artigianali da convertire ad usi di tipo residenziale, verde pubblico o assimilabili (nidi, scuole, etc.);
 - c) le aree e gli immobili che, in relazione e limitatamente alle attività di futura destinazione, non siano logicamente riconducibili alle fattispecie di cui alla precedente lettera b), per le quali sia prevista un'esposizione prolungata, potenzialmente dannosa per la salute umana;
 - d) tutte le aree oggetto di cessione al Comune anche se non ricorrono le condizioni di cui alle lettere a) e b);
 - e) le aree già sottoposte a procedimenti di caratterizzazione o bonifica, ove la nuova destinazione prevista comporti requisiti di qualità più stringenti di quelli accertati.
2. L'Indagine Ambientale Preliminare deve essere realizzata a cura e spese del responsabile della contaminazione o del soggetto interessato, muniti dell'assenso del proprietario (se non coincidente), o dal proprietario, restando impregiudicata per quest'ultimo ogni azione di rivalsa nei confronti del soggetto responsabile della contaminazione.

Le indagini devono essere proporzionate alle dimensioni e caratteristiche delle aree da indagare, relativamente al numero di campionamenti da effettuare ed ai parametri da ricercare.

L'esito dell'indagine deve essere reso in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, la relazione illustrativa, specificando anche protocolli, procedure, tecniche e metodologia utilizzate, deve essere sottoscritta da un tecnico che ne certifica la validità.

L'indagine non è necessaria qualora il proponente possa esibire per l'area in oggetto, per obiettivi coerenti con l'intervento da realizzare, il certificato di avvenuta bonifica o, in alternativa, il provvedimento di conclusione positiva del procedimento di bonifica o l'esito di una precedente indagine, allegando inoltre dichiarazione sostitutiva di atto notorio relativa alla non compromissione dello stato di qualità delle matrici ambientali nel tempo intercorso dall'emissione degli atti elencati.
3. Su aree o immobili, così come individuati nel precedente punto 1, nei quali siano insediate o siano state insediate, in qualsiasi epoca, attività ricadenti negli elenchi delle industrie insalubri di prima classe di cui all'art. 216 del R.D. 1265/1934 "Testo unico delle leggi sanitarie", approvati con il D.M. del 05/09/1994 s.m.i., e per tutte le aree o immobili che prevedano una destinazione a spazi e servizi pubblici, o la cessione al Comune, il medesimo Soggetto, così come indicato al precedente punto 2, sentito il competente ufficio del Comune, trasmette agli uffici competenti, una Proposta di piano di indagine ambientale preliminare, per l'acquisizione dei pareri e delle valutazioni tecniche del caso.

Le conseguenti indagini ambientali preliminari dovranno essere svolte in contraddittorio con A.R.P.A. Lombardia, secondo modalità e tempi concordati.

Anche in tal caso, le spese saranno a carico del medesimo Soggetto, così come indicato al precedente punto 2.

La mappatura storica di riferimento e la localizzazione attuale delle Attività insalubri di cui al citato art. 216 del R.D. 1265/1934, ricadenti nel territorio comunale, viene aggiornata periodicamente a cura dello Sportello Unico delle Imprese in collaborazione con il Sistema Informativo Territoriale comunale ed approvata con Deliberazione della Giunta Comunale.

E' facoltà di chiunque, presentare documentazione scritta e fotografica, per comprovare l'esistenza di tali attività.

La valutazione sull'opportunità di richiedere un'indagine ambientale preliminare in contraddittorio, per aree ed immobili non evidenziati nella citata mappatura, spetta al Responsabile comunale del procedimento.
4. Il soggetto che procede alle indagini ambientali preliminari deve inviarne i risultati al competente ufficio in materia di edilizia (o urbanistica) del Comune di Legnano che a sua volta ne trasmetterà copia, in conformità ai tempi e secondo le disposizioni di legge, all'ufficio comunale competente in materia di ambiente.

I risultati di tali indagini, vanno inviati contestualmente, dal medesimo soggetto, anche alla Città Metropolitana di Milano e al Dipartimento territoriale di riferimento dell'A.R.P.A. Lombardia.

Qualora gli uffici comunali o gli enti competenti, ai quali sono stati trasmessi i risultati dell'indagine, dovessero ravvisare la necessità di integrazioni e approfondimenti, lo comunicheranno al Responsabile comunale del procedimento edilizio o urbanistico, che sospende i termini di qualsiasi procedimento in corso relativo all'oggetto, sino alla positiva valutazione delle integrazioni.

Nel caso di indagini ambientali preliminari svolte in contraddittorio con A.R.P.A., i risultati vanno inviati direttamente sia all'ufficio comunale competente in materia di ambiente che alla Città Metropolitana di Milano e ad A.R.P.A. Lombardia, in attesa del pronunciamento dei Soggetti e degli Enti coinvolti.

Qualora gli esiti dell'indagine suddetta evidenzino potenziali contaminazioni a carico delle matrici ambientali, così come definite dalla normativa vigente, deve essere dato avvio al procedimento di bonifica nel rispetto delle modalità previste dalla legge.

L'avvio del procedimento di bonifica implica la sospensione dei termini di qualsiasi procedimento in corso sino al provvedimento di autorizzazione dell'intervento di bonifica, ma non interrompe l'eventuale esame edilizio del progetto.

L'avvio dei lavori è comunque condizionato alla conclusione del procedimento di bonifica e al rilascio delle eventuali relative certificazioni, salvo che per le demolizioni e per le altre opere strettamente propedeutiche agli interventi di bonifica per le quali il responsabile del procedimento di bonifica abbia espresso specifico nulla osta.

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