

Comune di Corsico

Città Metropolitana di Milano

PGT

Piano delle Regole

PDR 1.0

Norme di attuazione del Piano delle Regole

Professionisti incaricati:

architetto Fabrizio Ottolini

architetto Ekaterina Solomatin

Maggio 2025

SOMMARIO

Sommario 3

TITOLO I – DISPOSIZIONI PRELIMINARI 8

ART. 1	PIANO DELLE REGOLE – DISPOSIZIONI GENERALI E PRELIMINARI	8
ART. 2	ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE.....	8
ART. 3	FINALITA', VALORE ED EFFICACIA DELLE NORME	9
ART. 4	ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	9
ART. 5	STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE.....	10
ART. 6	PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA.....	11
ART. 7	DEFINIZIONI PER L'APPLICAZIONE DELLE NORME DEL PGT	12
ART. 8	DESTINAZIONI D'USO	15
8.5	Paracommerciale	19
8.6	Ricettiva e ristorativa	21
8.7	Somministrazione al pubblico di alimenti e/o bevande,	21
8.8	Libera professione e attività intellettuali	22
8.9	Servizi privati di interesse generale.	22
8.10	Logistica e autotrasporto	23
8.11	Parcheggio o rimessaggio di autovetture	24
8.12	Deposito di materiali a cielo libero.	24
8.13	Vendita di carburanti per uso di autotrazione	24
8.14	Agricola	24
ART. 9	RISPETTO DELLA DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE E RAPPORTI CON GLI ATTI AUTORIZZATIVI GIA' RILASCIATI	25
9.1	Principi generali	25
9.2	Norme per i Permessi e le Autorizzazioni già rilasciati e per gli edifici esistenti	25
9.3	Norme per le Convenzioni urbanistiche già stipulate alla data di approvazione della variante	26
9.4	Edificio esistente	27

PIANO DELLE REGOLE – NORME DI ATTUAZIONE

ART. 10	TRASFERIMENTI DI CAPACITÀ EDIFICATORIA.....	28
ART. 11	DISTANZE MINIME DA RISPETTARE NELL'ATTIVITÀ EDILIZIA	28
11.1	Misurazione delle distanze	28
11.2	Distanza minima tra fabbricati.....	29
11.3	Distanze dei fabbricati dai confini di proprietà	30
11.4	Distanze dei fabbricati dai limiti d'ambito	31
11.5	Distanze dei fabbricati dalle strade.....	32
ART. 12	MIGLIORAMENTO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI INVOLUCRI EDILIZI - PREMIALITÀ E DEROGHE PER IL CALCOLO DEGLI INDICI URBANISTICO/EDILIZI	35
12.1	Premialità.....	35
12.2	Deroghe dalle distanze negli interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche degli involucri edilizi	36
TITOLO II -	NORME GENERALI PER L'EDIFICAZIONE	38
ART. 13	RECINZIONI	38
ART. 14	SPAZI DI PARCHEGGIO PRIVATI	39
ART. 15	SUPERFICI NON COMPUTABILI AI FINI EDIFICABILI.....	39
ART. 16	DOTAZIONI MINIME DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI – FACOLTÀ DI MONETIZZAZIONE DA PARTE DELL'A.C.....	39
16.1	Dotazioni minime di aree per servizi pubblici	39
16.2	Facoltà di monetizzazione dell'Amministrazione Comunale.....	42
ART. 17	RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI.....	42
ART. 18	PICCOLI MANUFATTI REALIZZABILI IN ESUBERO RISPETTO AGLI INDICI DI PIANO	43
ART. 19	LIMITI DI MODIFICA DELLA QUOTA NATURALE DEL TERRENO	43
ART. 20	COMPATIBILITÀ DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI IN RAPPORTO ALLA SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA LOCALE.	43
TITOLO III -	DISCIPLINA URBANISTICA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	44
SEZIONE I -	DISCIPLINA GENERALE	44

PIANO DELLE REGOLE – NORME DI ATTUAZIONE

ART. 21	TESSUTO URBANO CONSOLIDATO.....	44
ART. 22	AMBITI AD ATTUAZIONE COORDINATA DEL PDR	44
ART. 23	AMBITI DI RIGENERAZIONE INDIVIDUATI DAL DPP AI SENSI DELLA LETT. E QUINQUES) COMMA 2 ART. 8 L.R. 12/05 – NORMA GENERALE DI RIMANDO ALLA DISCIPLINA DEL PDR.....	45
SEZIONE II –	NORME DI DETTAGLIO PER IL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE	45
ART. 24	NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	45
SEZIONE III	AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI	45
ART. 25	AMBITI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE – NORME GENERALI	45
ART. 26	AMBITI RESIDENZIALI DELLA CENTRALITÀ URBANA	47
26.1	Disciplina generale.....	47
26.2	Ambiti di ricomposizione urbana degli Ambiti della centralità urbana	48
26.3	Edificio di valore storico testimoniale a regolamentazione specifica.....	49
ART. 27	AMBITI RESIDENZIALI A MEDIA DENSITÀ.....	50
27.1	Disciplina generale.....	50
27.2	Ambiti di ricomposizione urbana degli Ambiti a media densità’	50
ART. 28	AMBITI RESIDENZIALI NEL VERDE PRIVATO	51
ART. 29	AMPLIAMENTI UNA TANTUM DI EDIFICI RESIDENZIALI IN AREE SATURE.....	52
SEZIONE IV	AMBITI PREVALENTEMENTE DESTINATI ALLE ATTIVITÀ ECONOMICHE	54
ART. 30	AMBITI PREVALENTEMENTE DESTINATI ALLE ATTIVITÀ ECONOMICHE – NORME GENERALI.....	54
ART. 31	AMBITI DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA (GSV) ESISTENTI.....	55
ART. 32	AMBITI TERZIARI ESISTENTI	56
ART. 33	AMBITI POLIFUNZIONALI TERZIARIO COMMERCIALI ESISTENTI.....	57
ART. 34	AMBITI PRODUTTIVI ESISTENTI	58
ART. 35	AMBITI PRODUTTIVI ESISTENTI A VOCAZIONE POLIFUNZIONALE	59
ART. 36	AMBITI PRODUTTIVI ESISTENTI RICONVERTIBILI A FUNZIONE RESIDENZIALE	60
ART. 37	DISTRIBUTORI DI CARBURANTE.....	61

SEZIONE V	DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI	62
ART. 38	REGOLE GENERALI DI INSEDIAMENTO DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI – ADDENSAMENTO COMMERCIALE DI 1° LIVELLO	62
ART. 39	MEDIE STRUTTURE DI VENDITA	63
39.1	Limiti di insediamento negli Ambiti del Tessuto urbano consolidato esterni all'Addensamento commerciale di 1° Livello	63
39.2	Compatibilità viabilistica	64
39.3	Domanda di sosta e parcheggi necessari	65
39.4	Inserimento ambientale	65
ART. 40	MERCI INGOMBRANTI, NON FACILMENTE AMOVIBILI ED A CONSEGNA DIFFERITA	66
ART. 41	ESERCIZIO CONGIUNTO DI ATTIVITÀ DI VENDITA AL DETTAGLIO E DI VENDITA ALL'INGROSSO	66
ART. 42	COMMERCIO ELETTRONICO	66
ART. 43	AREE PER ATTIVITÀ TEMPORANEE - SPETTACOLI VIAGGIANTI - MERCATI E SPAZI ESPOSITIVI TEMPORANEI	67
TITOLO IV	AREE PER INFRASTRUTTURE DI MOBILITA' E ATTREZZATURE TECNOLOGICHE	68
ART. 44	AREE DEL SISTEMA DELLA MOBILITÀ VIARIA	68
ART. 45	SISTEMA DELLA MOBILITÀ DOLCE	68
ART. 46	AREE PER IL TRASPORTO FERROVIARIO PUBBLICO O DI INTERESSE COLLETTIVO:	69
ART. 47	IMPIANTI E ATTREZZATURE TECNOLOGICHE	69
TITOLO V	IL SISTEMA RURALE E AMBIENTALE	70
ART. 48	SISTEMA RURALE E AMBIENTALE – OBIETTIVI DI SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA E AMBIENTALE	70
ART. 49	ATTIVITA' E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NEGLI AMBITI AGRICOLI DEL SISTEMA RURALE E AMBIENTALE	71
ART. 50	ELEMENTI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E DI AMMISSIBILITÀ DEGLI INTERVENTI NEGLI AMBITI DEL SISTEMA RURALE E AMBIENTALE.....	72
ART. 51	INSEDIAMENTI EXTRAGRICOLI IN AREA AGRICOLA.....	75

PIANO DELLE REGOLE – NORME DI ATTUAZIONE

ART. 52	TRASFORMAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI AGRICOLI DISMESSI DALL'ATTIVITÀ AGRICOLA ...	76
ART. 53	RACCORDO NORMATIVO CON IL PTC DEL PARCO REGIONALE AGRICOLO SUD MILANO PER GLI INTERVENTI RICOMPRESI NEL PARCO.	78
ART. 54	DEFINIZIONE E ATTUAZIONE DEI CONTENUTI DEL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE	78
ART. 55	ATTUAZIONE DEI CONTENUTI DEL PIANO TERRITORIALE REGIONALE D'AREA DEI NAVIGLI LOMBARDI	79

TITOLO VI – VINCOLI, ZONE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO 80

ART. 56	FASCE DI RISPETTO E ZONE DI TUTELA.....	80
56.1	Fascia di rispetto cimiteriale	80
56.2	Zone di rispetto stradale e limite di allineamento stradale	81
56.3	Limite di rispetto ferroviario	82
56.4	Zone di tutela pozzi.....	83
56.5	Fasce di rispetto degli elettrodotti e distanze di prima approssimazione (DpA).....	83
56.6	Fasce di rispetto dei corsi d'acqua.....	84
56.7	Aree a vincolo paesaggistico	84
56.8	Fasce di rispetto dai ricettori sensibili per l'installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo ...	85
ART. 57	SALVAGUARDIA DEI FONTANILI.....	86
ART. 58	DIFESA DEL SUOLO E DELLA RISORSA IDRICA.....	86
58.1	Fattibilità geologica e rischio sismico	86
58.2	Vincoli di polizia idraulica.....	87
58.3	Difesa del suolo e rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica.....	87

TITOLO VII PIANO DELLE REGOLE - NORME FINALI 87

ART. 59	RICHIAMO E RACCORDO CON I CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI	87
ART. 60	COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (ART. 57 DELLA L.R. 11 MARZO 2005, N. 12).....	87

PIANO DELLE REGOLE – NORME DI ATTUAZIONE

- Tav. C.1.n	Disciplina del Piano delle Regole	scala 1:2.000
- Tav. C.2.0	Vincoli	scala 1:5.000
- Tav. C3.1	Nuclei di antica formazione: disciplina di dettaglio del PdR	scala 1:1.000
- Tav. C3.2	Nuclei di antica formazione: Spazi aperti	scala 1:1.000
- Tav CDS1	Carta del Consumo di suolo: stato di fatto e di diritto al 2 dicembre 2014	
- Tav CDS2	Carta del Consumo di suolo: stato di fatto e di diritto al 2024	
- Tav CDS3	Carta del Consumo di suolo: elementi della qualità dei suoli liberi	

ART. 3 FINALITA', VALORE ED EFFICACIA DELLE NORME

Le presenti Norme Tecniche integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole C.1.n, C.2.n e C.3.n– Disciplina del Piano delle regole – scale 1/2.000 e 1/1.000, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui al comma 12 art.13 della LR 12/05 e successive modifiche e integrazioni.

In caso di discordanza fra i diversi elaborati del Piano delle Regole prevalgono:

- a) fra le tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
- b) fra le tavole di Piano e le Norme, queste ultime.

In caso di discordanza fra le definizioni urbanistiche contenute nel Regolamento Edilizio e quelle prescritte dalle presenti norme prevalgono le prime.

In caso di discordanza fra le prescrizioni urbanistiche eventualmente contenute nel Regolamento Edilizio e quelle prescritte dalle presenti norme prevalgono queste ultime.

Nell'ipotesi in cui si verificasse una sovrapposizione di diverse discipline, anche derivanti dalla pianificazione sovraordinata, concernenti una medesima area o parte di essa, prevale la disciplina più restrittiva.

Gli elaborati relativi allo “Studio geologico” costituiscono parte integrante del Piano di Governo del Territorio.

In caso di ambiti in cui si siano consolidati diritti edificatori alla data di adozione del presente piano (convenzioni urbanistiche in atto o titoli abilitativi di intervento diretto efficaci), incompatibili con le norme di difesa del suolo di cui all'art.72 delle presenti norme, sono fatti salvi i diritti edificatori, ma l'edificazione ancora da realizzarsi dovrà rispettare quanto prescritto nelle suddette norme, le quali prevalgono su qualsiasi previsione del Piano.

ART. 4 ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia nonché modifica delle destinazioni d'uso sono soggette alle leggi vigenti, alle presenti norme e, per le parti non contrastanti, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali.

PIANO DELLE REGOLE – NORME DI ATTUAZIONE

Le indicazioni del Piano delle Regole, siano esse grafiche o normative, non costituiscono di per se stesse titolo sufficiente per la edificazione delle aree non dotate delle opere di urbanizzazione primaria o sulle quali l'Amministrazione non ne abbia prevista la realizzazione.

In ogni caso prima dell'edificazione o della trasformazione edilizio/urbanistica del territorio comunale dovranno essere emessi dall'Amministrazione Comunale (a mezzo dei suoi organi competenti) i necessari atti abilitativi o aver acquisito efficacia gli atti equipollenti previsti dalla normativa vigente e prodotti dagli aventi titolo.

ART. 5 STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Le previsioni contenute nel Piano delle Regole si attuano a mezzo di:

- 1) interventi edilizi soggetti a semplice titolo abilitativo (permesso di costruire o altro titolo equipollente previsto dalla legislazione vigente), qualificati secondo le definizioni dell'art.3 del DPR 380/01, ad eccezione che negli ambiti soggetti a permesso di Costruire Convenzionato o a Piano Attuativo specificatamente individuati dalla cartografia del Piano delle regole o dalle presenti norme. Negli ambiti soggetti a semplice titolo abilitativo (intervento diretto) è sempre ammesso il ricorso alla pianificazione attuativa o al Permesso di Costruire convenzionato su iniziativa dei privati.
- 2) Permesso di costruire Convenzionato (di cui al comma 2 art.10 della LR 12/05 e all'art. 28 bis DPR 380) laddove espressamente previsto dalla cartografia del Piano delle Regole o dalle presenti norme.
- 3) Piani attuativi previsti dalla normativa vigente, laddove espressamente previsto dalla cartografia del Piano delle regole o dalle presenti norme. A titolo esemplificativo ma non esaustivo si elencano:
 - piani particolareggiati di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971 n. 865;
 - piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18.4.1962 n. 167 e successive modificazioni;
 - piani di lottizzazione;
 - piani di recupero di cui alla legge 457/78;
 - piani per gli insediamenti produttivi di cui alla legge 865/71;
 - programmi integrati di intervento di cui all'art.87 della legge regionale 12/2005;
- 4) ogni altro strumento attuativo previsto dalla legislazione regionale o nazionale vigente.

La convenzione del Permesso di Costruire Convenzionato, nei casi in cui non venga diversamente specificato dalle presenti norme, deve di norma prevedere:

- la durata della convenzione. Per ambiti estesi, comportanti la realizzazione di una pluralità di interventi edilizi, è ammessa una durata della convenzione superiore ai termini temporali di validità del permesso di costruire fissata dall'art. 15 del DPR 380, sino ad una durata massima di 10 anni. In tal caso alla convenzione deve essere allegato un planivolumetrico generale di progetto, con indicazione dei sub

ambiti di intervento privato soggetti a specifici e successivi atti abilitativi (permesso di costruire o titoli equipollenti previsti dalla legislazione vigente) e degli eventuali lotti funzionali per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste o necessarie. I singoli sub ambiti potranno essere attuati con permessi di costruire (o titoli abilitativi equipollenti) tra loro autonomi ma connessi alla Convenzione sottoscritta. La validità temporale dei singoli permessi di costruire (o dei titoli abilitativi equipollenti) è in ogni caso quella dettata dalla legislazione vigente. Il Comune potrà comunque disporre che l'ultimazione delle opere di urbanizzazione dell'intero comparto debba avvenire entro termini inferiori rispetto a quelli fissati per la durata complessiva della Convenzione.

- la cessione contestuale e gratuita, al Comune, delle aree di urbanizzazione primaria o delle aree per servizi eventualmente prescritta dal Piano dei Servizi (normativa o cartografia);
- gli elementi progettuali e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie o previste dal Piano per lo specifico comparto, da eseguire a cura e a spese del titolare del permesso di costruire, le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento al Comune, nonché per il trasferimento delle eventuali aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano;
- i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici, se inferiori a quelli di legge;
- idonea fideiussione a garanzia degli obblighi convenzionali.

Il perimetro dei *Nuclei di Antica Formazione* riportato nelle tavole C.1.n, C.2.n e C.3.n – scale 1/2.000 e 1/1.000

- coincide con la zona omogenea A definita dal Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n° 1444 e costituisce individuazione della "zona di recupero" ai sensi dell'art. 27 legge 457/1978.

La documentazione da porre a corredo delle domande di pianificazione attuativa, di norma e per quanto pertinente, è quella prevista dalla DGR VI/30267 del 25 luglio 1997 e s.m.i.. Il Responsabile del procedimento potrà motivatamente integrare l'elenco degli elaborati ivi indicato al fine di rispondere a specifiche o mutate necessità.

ART. 6 PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA

Il Permesso di Costruire o gli altri atti abilitativi all'edificazione sono rilasciati in deroga agli strumenti urbanistici di pianificazione nei casi previsti dall'art.40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12, nonché nei casi disciplinati dall'art. 14 del DPR 380/01 e comunque secondo le indicazioni della normativa vigente all'atto del suo rilascio.

ART. 7 DEFINIZIONI PER L'APPLICAZIONE DELLE NORME DEL PGT

7.1 Definizioni uniformi

Per l'applicazione della disciplina urbanistica del PGT si applicano le definizioni uniformi del Regolamento Edilizio Tipo approvate con DGR 695 del 24 ottobre 2018 - *Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380* – da recepirsi nel Regolamento Edilizio Comunale.

Le definizioni di cui al primo comma aventi valenza urbanistica si applicano ai titoli edilizi presentati successivamente alla entrata in vigore del PGT, ad eccezione di quelli relativi alle convenzioni urbanistiche già stipulate e agli strumenti attuativi adottati o approvati di cui all'art. 10 delle presenti norme, ai convenzionamenti previgenti comunque denominati ed eventualmente richiamati dalle presenti norme, nonché alle varianti anche essenziali ai titoli edilizi già validi ed efficaci a tale data, per i quali continuano ad applicarsi le norme e le definizioni previgenti.

7.2 Ulteriori Definizioni e o parametri urbanistico/edilizi

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per le quali si applica comunque quanto indicato al comma 2 del precedente punto 7.1, sono dettate le ulteriori definizioni o parametri urbanistico/edilizi:

7.2.1 Volume urbanistico

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme il Volume Urbanistico di cui all'allegato alla DGR 695 del 24 ottobre 2018 è calcolato quale prodotto della SL per:

- 3 metri di altezza virtuale;
- 4 metri di altezza virtuale nel caso di destinazioni commerciali in MSV o per funzioni paracommerciali con SL > 250 mq.

7.2.2 Posto auto.

E' la superficie convenzionale di 25 mq destinata al parcheggio degli autoveicoli, comprensiva dello spazio di sosta, delle quote di corsello e del verde di arredo. Il calcolo dei posti auto si effettua dividendo la superficie a parcheggio fissata dalla norma di piano per la superficie convenzionale di 25 mq. Sugli elaborati di progetto dovrà essere individuato il numero minimo dei posti auto privati così calcolati. Le dimensioni minime di ogni posto auto individuato dagli elaborati progettuali dovranno essere:

- parcheggi a pettine: larghezza m 2,30, lunghezza m 5,00,
- parcheggi in linea: larghezza m 2,10, lunghezza m 6,00.

7.2.3 Area di pertinenza

Le aree utilizzate per gli interventi di nuova edificazione, ampliamento o ricostruzione, in base all'applicazione degli indici fondiari o territoriali prescritti dal PGT per i relativi ambiti di intervento, costituiscono pertinenza delle costruzioni su di esse realizzate.

L'area di pertinenza si definisce satura quando sia stato completamente utilizzato l'indice di fabbricabilità o di utilizzazione edilizia previsto dal PGT per l'area stessa. Un'area di pertinenza si definisce parzialmente satura quando l'indice di edificabilità (territoriale o fondiario) previsto dal PGT per l'area stessa consenta incrementi edilizi rispetto al Volume, alla Superficie lorda o alla Superficie coperta esistenti, da computarsi in conformità alle presenti norme.

L'area di pertinenza è asservita all'edificio e non potrà essere utilizzata una seconda volta per l'applicazione dell'indice di edificabilità se non per l'utilizzo della quota residua di cui al precedente comma o per la realizzazione di quote "una tantum" eventualmente previste dal PGT.

Le aree di pertinenza sono assoggettate a specifico vincolo di asservimento da trascriversi obbligatoriamente prima della richiesta del certificato di agibilità dei nuovi edifici o di quelli oggetto di ampliamento.

In ogni caso, salvo l'obbligo di cui sopra, il vincolo anche se non esplicitato all'interno degli atti abilitativi si forma comunque in modo implicito, in base agli indici urbanistici vigenti. Il vincolo di asservimento permane con il permanere dell'edificio.

Non sono validi, ai fini dell'individuazione di aree nuove di pertinenza o di nuovi lotti liberi edificabili, i frazionamenti avvenuti successivamente all'emanazione del titolo abilitativo per l'edificazione di edifici che abbiano saturato la capacità edificatoria in vigore al momento dell'emanazione dello stesso titolo.

Nel caso di frazionamenti effettuati dopo il rilascio del titolo abilitativo di lotti edificati che abbiano utilizzato parzialmente la capacità edificatoria originaria, il computo della capacità edificatoria dei nuovi lotti sarà condotta con riferimento all'intera area originaria, deducendo dalle capacità edificatorie ammesse dalle presenti norme l'entità dell'edificazione realizzata prima del frazionamento.

Gli elaborati tecnici allegati alle istanze per il rilascio dei titoli abilitativi (ivi comprese le semplici comunicazioni o le altre modalità ammesse dalla legge in regime di autodichiarazione o asseverazione) finalizzati alla costruzione nuovi edifici o all'ampliamento di quelli esistenti sulla base delle capacità edificatorie residue, devono obbligatoriamente individuare la configurazione delle aree di pertinenza dei fabbricati corredata dai relativi estratti di mappa e dai dati catastali delle proprietà, distinguendo le aree sature da quelle che conservano ancora residua capacità edificatoria.

In ogni istanza di rilascio del titolo abilitativo di cui al comma precedente, ad eccezione di quelle in applicazione delle deroghe di legge (come, ad esempio il recupero dei sottotetti) o del PGT (come, ad esempio eventuali

quote “una tantum”), deve chiaramente essere individuata l’area di pertinenza degli edifici oggetto di progettazione nonché quella relativa ad altri edifici esistenti sull’area della medesima proprietà.

L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area esclude ogni sua successiva ulteriore utilizzazione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, (fatte salve specifiche prescrizioni delle singole norme di zona e in caso di demolizione e successiva nuova costruzione che non costituisca ristrutturazione).

Gli edifici esistenti nelle zone agricole sono vincolati ai relativi fondi, se radicati sulla scorta della L.R. 93/80, ovvero in relazione a quanto disposto dalle “norme in materia di edificazione delle aree destinate all’agricoltura” della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12. Negli altri casi, continua a valere il vincolo pertinenziale di cui ai commi precedenti.

L'area di pertinenza può essere costituita da superfici contigue e prive di qualsiasi soluzione di continuità, da superfici antistanti separate da strade comunali, salvo specifiche prescrizioni, e dagli ambiti di perequazione (laddove previsti dal PGT). Sono invece direttamente incluse nell'area di pertinenza anche le aree soggette a servitù (di passo, di elettrodotto ecc.) o altre (ad esempio quote di viabilità privata esterna alla recinzione) che abbiano, in base alle norme di zona, capacità edificatoria.

Per gli edifici la cui costruzione risulti antecedente alla data di entrata in vigore del PGT, ove esista specifico atto abilitativo, per la verifica della disponibilità edificatoria residua si assumerà come area di pertinenza quella risultante dall’atto stesso. Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.

Nel caso di entrata in vigore di nuove norme urbanistiche gli effetti di vincolo permarranno comunque, con riferimento alle quantità già edificate.

Pertanto, anche laddove le norme di piano introducano nuove e maggiori possibilità edificatorie o una diversa disciplina urbanistica, nella capacità edificatoria totale di un’area edificabile o edificata debbono sempre essere considerate le quantità già utilizzate nel passato, da dedursi per il calcolo della capacità edificatoria residua dell’area, sia che esse siano state utilizzate per l’edificazione in loco sia che esse siano state utilizzate per l’edificazione di altra area (trasferimento di capacità edificatoria).

Le disposizioni di cui ai commi precedenti e le verifiche ad esse connesse si applicano anche alle aree, pur se non edificate, risultanti da frazionamenti di aree di pertinenza già utilizzate.

7.2.4 Superficie scoperta drenante.

E' costituita dalla quota di superficie permeabile delle aree di pertinenza degli edifici sistemata a verde naturale al fine di garantire il corretto inserimento paesaggistico dell’edificato.

Essa corrisponde alle porzioni di terreno libere da qualsivoglia costruzione sottostante, con almeno 30/40 cm di terra da coltivazione in superficie, non sottoposta ad alcuna opera edilizia e/o intervento che possa

modificarne le caratteristiche naturali di permeabilità e di filtrazione, atte a garantire la naturale depurazione e il conseguente percolamento (drenaggio) delle acque meteoriche nel sottosuolo senza opere di raccolta e di smaltimento.

Nel caso di Piani Attuativi (PA) o di Permessi di Costruire Convenzionati (PCC), il calcolo della Superficie scoperta drenante può avvenire con riferimento all'intero comparto interessato dal PA o dal PCC (Superficie territoriale).

ART. 8 DESTINAZIONI D'USO

Ai sensi dell'art. 51 della legge regionale 11 marzo 2005 n.12, costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse 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.

E' 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 dalle presenti norme a titolo di pertinenza o custodia.

Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono di norma coesistere senza limitazioni percentuali, salvi i limiti o le esclusioni eventualmente previste per i singoli ambiti disciplinati dalle presenti norme.

Negli edifici esistenti sono consentite le attività e le funzioni in atto al momento dell'adozione del PGT anche se non ricomprese tra le funzioni ammesse per lo specifico ambito di appartenenza, se regolarmente assentite e a condizione che rispondano alle prescrizioni del Regolamento di igiene, di Polizia urbana e di sicurezza vigenti.

Ai fini della migliore identificazione delle attività principali e di quelle loro complementari o accessorie o compatibili, si elencano le seguenti funzioni:

8.1 Residenziale

Attività dell'abitare, in forma permanente, temporanea o protetta, comprendenti anche l'insieme di destinazioni d'uso accessorie o compatibili utili a innalzare la differenziare la natura monofunzionale degli insediamenti. In sono considerate funzioni compatibili:

- commercio di vendita al dettaglio in Esercizi di vicinato;
- attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
- ricettive e ristorative;
- servizi privati di interesse generale, anche con particolare riferimento alle attività di co-housing sociale, comprensive degli spazi comuni esterni ed interni necessari allo svolgimento della funzione,

ivi compresi eventuali spazi di somministrazione alimenti o bevande e/o ristorazione, utili a promuovere l'interazione e l'inclusione sociale da parte dei residenti del co-housing;

- libera professione e attività intellettuali;
- terziaria di erogazione dei servizi, sempre che non comportino la realizzazione o la trasformazione di edifici con tipologie non compatibili con quelle residenziali;
- attività paracommerciali di servizio artigianale, finanziario, assicurativo o amministrativo, per la cura della persona, per il tempo libero non soggette a licenza di pubblica sicurezza, con SL inferiore a 300 mq;
- attività varie di servizio pubblico, e comunque in genere tutte quelle attività che per effetto del loro carattere accessorio rispetto alla residenza, della loro limitata incidenza dimensionale e della perfetta integrazione con gli edifici residenziali e degli spazi necessari per il loro svolgimento sono assimilabili alla residenza o alle attività di servizio alla stessa.

Non è comunque ammesso l'insediamento in aree a destinazione residenziale di attività paracommerciali per il gioco con denaro o a scopo di lucro, tipo sale gioco, sale scommesse e sale bingo.

8.2 Produttiva manifatturiera

Attività volta alla trasformazione di materie prime e alla produzione di beni, nella forma dell'industria o dell'artigianato, comprensiva degli spazi accessori necessari, quali magazzini o depositi, spazi di servizio aziendale, laboratori di ricerca e prova, centri di elaborazione dati, o interaziendale, attività di ricerca, la sperimentazione di scienze e tecnologie, mense o attività di ristorazione, attività per l'avvio di attività con funzioni miste e di tipo innovativo come, a titolo esemplificativo, il Co-working e le attività di avvio di Start-up, gli incubatori di impresa. Sono sempre ammessi gli spazi necessari all'eventuale commercializzazione dei beni prodotti dalla stessa azienda o di prodotti di categoria merceologica affine.

Oltre a quanto sopra comprende, quali destinazioni d'uso accessorie o comunque compatibili:

- laboratori di ricerca;
- centri elaborazione dati (es. Data Center) e attività di servizio connesse;
- attività di ricerca o sperimentazione di scienze e tecnologie, nonché la produzione dei beni derivanti dalle loro applicazioni;
- attività terziarie in genere, società di consulenza, studi professionali;
- terziaria di erogazione di servizi o per l'esercizio di professioni;
- commercio di vendita al dettaglio in Esercizi di vicinato;
- commercio di vendita al dettaglio in Medie Superfici di Vendita, laddove ammesso per gli specifici ambiti dalla disciplina del commercio di cui alle presenti norme, secondo i limiti dimensionali ivi indicati;

- paracommerciale;
- somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
- ristorativa;
- servizi privati di interesse generale, fatta salva la valutazione del clima acustico per le attività di cui al comma 3 art.8 della Legge 447/95 o ad esse assimilabili;
- parcheggio o rimessaggio autovetture;
- deposito di materiali a cielo aperto.

L'insediamento di attività di deposito, movimentazione e stoccaggio di merci o manufatti costituenti attività economica autonoma (assimilata alle attività di logistica di cui al successivo punto 8.10) è ammesso senza limitazioni solo nelle aree eventualmente individuate dal DdP ai sensi della lett. 6 sexies comma 2 art. 8 l.r. 12/05; nelle altre aree produttive è considerato attività compatibile solo se con ST inferiore a 5.000 mq, nel caso di ambiti produttivi soggetti a PA o a Permessi di Costruire Convenzionati individuati dal PGT, oppure se con SF inferiore a 5.000 mq nel caso di lotti libero o edificati soggetti ad interventi a titolo diretto.

E' comunque considerato attività compatibile senza limitazioni dimensionali e anche in via esclusiva, l'utilizzo degli edifici e delle aree delle zone produttive come magazzino e deposito dei materiali necessari alla produzione manifatturiera o dei relativi prodotti finiti, se riconducibili al ciclo produttivo di una specifica azienda manifatturiera.

8.3 Terziaria

Attività economiche che comprendono:

a) Terziaria direzionale

Trattasi di attività di produzione di servizi specificatamente o prevalentemente volti alla gestione e all'organizzazione interna di società o attività economiche, quali ad esempio le sedi di società assicurative, bancarie, di intermediazione commerciale, di telefonia e in genere le sedi centrali delle attività imprenditoriali volte alla prevalente gestione e organizzazione dei processi produttivi interni. Esse sono quindi caratterizzate dall'assenza o dalla marginalità di prestazioni di servizio alla popolazione o alle altre attività economiche.

b) Terziaria di erogazione di servizi

Trattasi di attività economiche che erogano servizi in favore di terzi, quali ad esempio le società di consulenza aziendale, di sviluppo dei servizi informatici o di elaborazione di dati elettronici, di assistenza alla produzione di beni immateriali, attività di ricerca, la sperimentazione di scienze e tecnologie, nonché la produzione dei beni derivanti dalle loro applicazioni, i centri congressuali o per la formazione professionale, ecc..... Esse sono

PIANO DELLE REGOLE – NORME DI ATTUAZIONE

quindi caratterizzate dall'erogazione di servizi verso terzi e non finalizzate alla direzione e gestione interna della stessa società.

Le attività terziarie di cui ai precedenti punti a) e b) comprendono quali destinazioni d'uso compatibili le attività poste al servizio degli addetti alle attività terziarie o comunque utili alla differenziazione funzionale dei comparti di insediamento.

Oltre a quanto sopra comprende, quali destinazioni d'uso accessorie o comunque compatibili:

- laboratori di ricerca;
- centri elaborazione dati (es. Data Center) e attività di servizio connesse;
- attività di ricerca o sperimentazione di scienze e tecnologie, nonché la produzione dei beni derivanti dalle loro applicazioni;
- attività terziarie in genere, società di consulenza, studi professionali;
- terziaria di erogazione di servizi o per l'esercizio di professioni;
- commercio di vendita al dettaglio in Esercizi di vicinato;
- commercio di vendita al dettaglio in Medie Superfici di Vendita, laddove ammesso per gli specifici ambiti dalla disciplina del commercio di cui alle presenti norme, secondo i limiti dimensionali ivi indicati;
- paracommerciale;
- somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
- ricettiva e ristorativa;
- servizi privati di interesse generale, fatta salva la valutazione del clima acustico per le attività di cui al comma 3 art.8 della Legge 447/95 o ad esse assimilabili.

8.4 Commerciale

Attività di vendita di prodotti rientrante nel campo di applicazione dell'art. 2 del D.Lgs.114/98, che in rapporto alla dimensione della Superficie di Vendita, si distinguono in Esercizio di Vicinato (art.7 D.Lgs.114/98), Media Superficie di Vendita (art.8 D.Lgs.114/98) e Grande Superficie di Vendita o Centro Commerciale (art. 9 D.Lgs.114/98).

Oltre alle seguenti definizioni, per le attività commerciali vigono le norme e la disciplina definita alla successiva *Sezione III – Disciplina del Commercio* - delle presenti norme.

La destinazione d'uso commerciale è principalmente suddivisa in:

a) commercio al dettaglio

Attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci a nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale (lett. b art. 2 D.lgs. 114/98).

b) commercio all'ingrosso

Attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione (lett. a art. 2 D.lgs. 114/98).

Le attività commerciali di cui alle precedenti lettere a) e b) comprendono quali destinazioni d'uso compatibili:

- Esercizi commerciali di Vicinato;
- terziarie;
- paracommerciale;
- somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
- ricettiva e ristorativa;
- servizi privati di interesse generale, fatta salva la valutazione del clima acustico per le attività di cui al comma 3 art.8 della Legge 447/95 o ad esse assimilabili;
- attività di vendita di carburante per autotrazione, laddove integrato in un disegno unitario all'interno di ambiti monofunzionali commerciali in MSV o GSV di cui al presente articolo.

8.5 PARACOMMERCIALE

Attività di erogazione di servizi e/o di produzione di beni per l'utilizzo o il consumo immediato caratterizzate da una fruizione da parte degli avventori analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie che, in base alla legislazione vigente, non sono soggette ad autorizzazione commerciale o espressamente escluse dal campo di applicazione del D.Lgs.114/98.

Possono definirsi, a titolo indicativo, le seguenti categorie di attività paracommerciali:

a) di servizio "artigianale"

Attività tradizionalmente indicate come "artigianato di servizio", anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano, purché prevedano la vendita al dettaglio delle prestazioni o dei beni e l'accesso diretto degli avventori, quali ad esempio riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, edicolanti, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria.

PIANO DELLE REGOLE – NORME DI ATTUAZIONE

Ai fini delle presenti norme sono ricompresi in tale classificazione anche altre categorie di attività, quali le rivendite di generi di monopolio, gli esercizi specializzati nella vendita di fiori, piante e articoli da giardinaggio, libri, dischi, nastri magnetici, musicassette, videocassette, opere d'arte, oggetti d'antiquariato, stampe, cartoline, articoli da ricordo e artigianato locale.

Restano escluse da questa categoria le attività simili che si connotino come produttive di carattere industriale o destinate al servizio di attività produttive, terziarie e commerciali o che siano organizzate per le forniture di servizi all'ingrosso.

b) di servizio finanziario, assicurativo o amministrativo

Attività di sportello bancario, agenzie assicurative o immobiliari, cambiavalute o attività di vendita prodotti finanziari, agenzie di intermediazione o di servizio ausiliario alla circolazione dei veicoli (scuole guida, agenzie pratiche auto), di viaggi, di lavoro interinale e di intermediazione nei trasporti e in generale tutte quelle rientranti del disposto dell'art. 115 del TULPS e successive modifiche o a specifiche normative di legge, nonché le attività di noleggio di beni mobili, registrati o no, e ogni altra attività simile.

c) di servizio per la cura della persona

Quali ad esempio acconciatore, parrucchiere, estetista, centri di abbronzatura, centri fitness, centri massaggi.

d) di servizio per il tempo libero non soggette a licenze di pubblica sicurezza,

Quali ad esempio palestre o attrezzature sportive o fitness, attività di intrattenimento o attività altre attività simili che si connotino come attività NON soggette a licenze di pubblica sicurezza.

e) per il tempo libero soggette a licenze di pubblica sicurezza

Quali ad esempio quali locali notturni, sale da ballo, bowling, bocciodromi, ecc. che si connotino come attività soggette a licenze di pubblica sicurezza.

f) per il gioco con denaro o a scopo di lucro

Attività per il gioco con denaro o a scopo di lucro, quali sale bingo, sale scommesse, ecc.... Comunque sia classificata l'attività insediata o da insediare, ai sensi del 2° comma art.5 della LR 8/2013, non è ritenuta compatibile l'installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo localizzati entro un raggio di 500 metri da attività e ricettori sensibili, quali istituti scolastici di ogni ordine e grado, luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile e oratori. La distanza di 500 m deve essere misurata dal limite esterno dell'area di pertinenza della struttura sensibile o dal limite esterno dell'ambito di PGT in cui sia prevista la realizzazione delle attività o dei ricettori sensibili di cui sopra.

8.6 RICETTIVA E RISTORATIVA

Attività distinta in:

a) ricettiva alberghiera

Attività di cui alla lettera a) comma 1 art. 18 LR 27/2015, organizzata con gestione unitaria per fornire al pubblico, alloggio e altri servizi accessori per il soggiorno, compresi eventuali servizi di bar e ristorante, spazi per attività congressuali, ecc... Essa comprende le forme ricettive individuate dal comma 3 art. 18 LR 27/2015 (alberghi o hotel, residenze turistico-alberghiere, alberghi diffusi, condhotel) oltre alle eventuali denominazioni aggiuntive ammesse dal comma 5 art. 19 della stessa legge.

b) ricettiva non alberghiera

Attività costituita dalle altre attività ricettive individuate dagli articoli da 23 a 35 della LR 27/2015 e diverse da quelle alberghiere. Esse comprendono, tra le altre, case per ferie, ostelli per la gioventù, foresterie lombarde, locande, case e appartamenti per vacanze, bed & breakfast, aziende ricettive all'aria aperta.

C) ristorativa

Attività di ristorante e bar, nonché tutte le attività simili anche per la promozione della ristorazione o la formazione enogastronomica.

Le attività commerciali di cui alle precedenti lettere a) e b) comprendono quali destinazioni d'uso compatibili:

- Esercizi commerciali di Vicinato;
- somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

8.7 SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E/O BEVANDE,

Attività di cui alla lettera a) comma 1 art. 4 della LR n°30/03, costituite dalle attività di vendita per il consumo sul posto, nei locali dell'esercizio o in un'area aperta al pubblico (ad esempio: bar e ristoranti, pizzerie, ecc.);

Non rientrano in questa destinazione le attività di preparazione di pasti da consumarsi in locali diversi e non adiacenti a quelli di lavorazione, come ad esempio centri di cottura, sedi di società di catering e simili, né gli spazi destinati alla preparazione e al consumo di pasti per il personale di un'azienda, posti all'interno dell'azienda stessa e non accessibili da parte degli avventori.

In ogni caso si configura la destinazione di somministrazione di alimenti e bevande quando l'attività deve richiedere una specifica autorizzazione, licenza, dichiarazione d'inizio di attività e/o comunicazione ai sensi di specifiche norme di legge o regolamenti.

8.8 LIBERA PROFESSIONE E ATTIVITÀ INTELLETTUALI

Attività di esercizio della libera professione o di altre attività intellettuali, comprese modalità organizzate in forma di co-working o assimilabili, volte a fornire servizi alla popolazione e/o alle attività economiche e in cui le dotazioni di mezzi o attrezzature informatiche, laddove presenti, costituiscono semplici ausili all'esercizio dell'attività intellettuale o professionale e non determinano la necessità di articolare spazi ed edifici secondo specifiche forme o tipologie. Dato il carattere del servizio offerto, la vasta platea di offerta a cui sono rivolti e l'assenza di esigenze specifiche in termini di spazi ed edifici necessari, tali attività, quali ad esempio gli studi professionali per l'esercizio di professioni tecniche, mediche, di consulenza contributiva, di consulenza generale, ecc..., sono di fatto compatibili con qualsiasi altra destinazione funzionale del sistema urbano.

8.9 SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE GENERALE.

Attività esercitate anche con contenuto economico e alle quali, anche in assenza degli atti di asservimento, regolamenti d'uso o accreditamenti di cui al comma 10 art. 9 LR 12/05, è riconosciuto un ruolo attivo nell'erogazione di servizi o nella diversificazione delle opportunità urbane e utili per la vivibilità e la qualità della città.

Possono definirsi, a titolo indicativo, le seguenti categorie di servizi privati di interesse generale (e quelle eventualmente non indicate ma ad esse assimilabili per finalità e natura del servizio fornito).

a) di servizio per attività educative o associative,

Attività che possono integrare tipi di servizio scolastico/educativo/associativo già forniti anche dai servizi pubblici, quali asili nidi, strutture per l'infanzia, sale gioco bimbi, spazi gioco per l'infanzia, scuole private, centri di formazione, sedi di associazioni, ecc....

b) di servizio per attività socio-sanitarie

Attività che possono integrare tipi di servizio socio/sanitario già forniti anche dai servizi pubblici, quali laboratori medici e di analisi mediche, farmacie, ambulatori/centri medici privati con accesso diretto degli avventori, ecc...

c) di servizio per attività culturali e di intrattenimento

Attività che forniscono supporto ad attività culturali e di intrattenimento, quali cinematografi, teatri, auditorium, sale da concerto e da congressi, librerie, musei e pinacoteche private, con accesso diretto degli avventori, ecc..., ivi comprese attività sportive private compatibili, in termini dimensionali e/o tipologici, con gli edifici o le aree in cui sia previsto l'insediamento, salva la valutazione di impatto acustico delle attività da insediare;

d) di servizio per la cura e il benessere degli animali

Attività che forniscono attività di cura, custodia, alloggio e addestramento di animali domestici, ivi compresa l'assistenza veterinaria, con accesso diretto degli avventori, ecc.

e) di servizio Postale

Attività di smistamento, gestione e consegna della corrispondenza, anche connessa all'attività di raccolta, smistamento e recapito dei pacchi. Ai fini delle presenti norme, l'attività di servizio postale:

1. è sempre ammessa in qualsiasi ambito funzionale del tessuto urbano laddove l'attività prevalente sia quella legata alla raccolta e smistamento della corrispondenza, con accesso diretto da parte dell'utenza per il ritiro, sempre che la SL complessiva non superi i 500 mq;
2. è ammessa solo in specifici ambiti individuati dal PdR o negli ambiti produttivi laddove la SL è superiore a 500 mq e sino a 5.000 mq;
3. è assimilata alla logistica e autotrasporto di cui all'art. 8.10 delle presenti norme se la SL è superiore a 5.000 mq.

8.10 LOGISTICA E AUTOTRASPORTO

Ai fini delle presenti norme sono definite:

a) Logistica

attività economica organizzata per lo stoccaggio, la movimentazione o il trasporto di prodotti al consumatore finale o a punti di vendita al dettaglio o all'ingrosso, ivi ricomprese le attività o le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio del prodotto finito da distribuire ai destinatari di cui sopra.

b) Autotrasporto

attività economica organizzata prevalentemente per il trasporto di materie prime, semilavorati o prodotti finiti, comprensive di eventuali spazi per il loro stoccaggio.

Resta consentito l'utilizzo degli edifici e delle aree delle zone produttive come magazzino e deposito, anche in via esclusiva, solo se riconducibile alla filiera produttiva di un'azienda manifatturiera (stoccaggio materiali necessari alla produzione manifatturiera e relativi prodotti finiti).

In virtù dell'apparato normativo della l.r. 12/2005, tali attività (se incidenti su una superficie territoriale superiore a 5.000 mq) sono insediabili solo laddove espressamente previsto dal DdP e dal PdR, anche se non espressamente incluse tra quelle non ammissibili nei diversi ambiti del PdR o del DdP

8.11 PARCHEGGIO O RIMESSAGGIO DI AUTOVETTURE

Attività economica, autonoma da altre funzioni, di parcheggio/rimezzaggio degli autoveicoli, che presupponga la realizzazione di specifiche costruzioni quali parcheggi coperti, silos, autorimesse o l'occupazione di spazi anche scoperti, compresi gli spazi di manovra e gli ulteriori spazi accessori, a prescindere dalla possibilità di accesso diretto o meno dei proprietari delle autovetture.

8.12 DEPOSITO DI MATERIALI A CIELO LIBERO.

Attività assimilabili ad attività produttive o commerciali esercitabili su superfici prive di costruzioni o con edificazione di carattere residuale per il deposito di materiali, manufatti o beni su spazi scoperti che non comportino la verifica di indici e parametri urbanistici di edificabilità;

8.13 VENDITA DI CARBURANTI PER USO DI AUTOTRAZIONE

Attività di distribuzione dei carburanti di cui all'art. 81 della LR 10/2006, nei modi regolati dalla DGR 6698 del 09/06/2017.

8.14 AGRICOLA

Attività legata all'agricoltura o alla selvicoltura in genere, ivi comprese le attività complementari e accessorie funzionali al sostegno del reddito agricolo ed esercitabili dall'agricoltore ai sensi delle norme vigenti.

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere conforme a quanto previsto dalla disciplina dettata dal Piano delle regole per il tramite delle presenti norme e delle tavole C.1.n, C.2.n e C.3.n.

Le destinazioni d'uso dei suoli e dei fabbricati per servizi pubblici di cui al comma 10 art. 9 LR 12/05 sono disciplinate dal Piano dei Servizi che norma, a compendio delle altre indicazioni eventualmente contenute nelle presenti norme, l'entità del fabbisogno di aree per servizi pubblici generato dal mutamento delle destinazioni d'uso preesistenti, fatto salvo il rispetto della compatibilità delle destinazioni d'uso fissate dalle presenti norme per i diversi ambiti del PdR.

E' soggetto alle norme del PGT sulla destinazione d'uso anche il mutamento d'uso di aree libere da edificazione, mediante trasformazione permanente del suolo. Non si intende permanente la trasformazione del suolo finalizzata all'esercizio di colture agricole.

Il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari di cui alla L. 214/2011, eventualmente in variante al PdS e/o al PdR ai sensi dell'art. 95 bis della LUR, indica le destinazioni d'uso esistenti e può indicare le destinazioni d'uso ammesse, ai sensi del PGT, specificando se per essere insediate non necessitano mutamento di destinazione d'uso ai sensi dei commi 3 e 4 del presente articolo.

ART. 9 RISPETTO DELLA DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE E RAPPORTI CON GLI ATTI AUTORIZZATIVI GIÀ RILASCIATI

9.1 PRINCIPI GENERALI

La capacità edificatoria derivante dall'applicazione degli indici o dalle quantità edificabili assegnate dalle presenti norme si intende attribuita alla superficie effettiva degli ambiti o dei comparti individuati dalla cartografia del PdR, così come risultante da appositi rilievi topografici effettuati in scala adeguata in sede di redazione del progetto edilizio o di redazione del progetto di Piano Attuativo.

La redazione del rilievo topografico di dettaglio è sempre obbligatoria, sia laddove il progetto edilizio presupponga la verifica degli indici di piano dettati per i singoli ambiti sia in sede di redazione di un Piano Attuativo.

Tale rilievo dovrà essere opportunamente esteso all'esterno dell'area di intervento al fine di consentire la lettura e la valutazione delle relazioni e delle interferenze eventualmente intercorrenti con l'esterno dell'area di intervento.

Non costituisce variante di PGT la trasposizione della simbologia delle tavole C.1.n, C.2.n e C.3.n - Disciplina del Piano delle Regole in scala 1/2.000 – 1/1.000 - sul rilievo reale delle aree oggetto di intervento, sempre che ciò derivi dal puro adattamento della cartografia di Piano allo stato fisico reale dei luoghi.

9.2 NORME PER I PERMESSI E LE AUTORIZZAZIONI GIÀ RILASCIATI E PER GLI EDIFICI ESISTENTI

Ai sensi del comma 3 art. 12 DPR 380/01, in caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di Permesso di Costruire con le previsioni del PGT adottato, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda nel rispetto dei termini di salvaguardia dettati dallo stesso comma 3.

Ai sensi del comma 4 art. 15 DPR 380/01 il Permesso di Costruire decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Laddove i lavori siano già iniziati alla data di adozione della Variante Generale, è ammessa la proroga del titolo abilitativo originario secondo le modalità previste dalla normativa vigente all'epoca del rilascio del provvedimento.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT e aventi destinazioni d'uso non ammesse, potranno essere utilizzati per la funzione originaria, a prescindere da ogni cambio di insegna o di ragione sociale che dovesse intervenire dopo l'adozione della Variante Generale, salvo che in tal caso gli interventi edilizi sono ammessi solo sino al limite della manutenzione straordinaria di cui all'art. 3 comma 1 lett b) del DPR 380/01.

Tali edifici potranno subire mutamenti di destinazione d'uso solo verso le destinazioni ammesse dal PGT, con la possibilità, in questo caso, di realizzare ogni grado di intervento previsto dal comma 1 art. 3 del DPR 380/01.

9.3 NORME PER LE CONVENZIONI URBANISTICHE GIÀ STIPULATE ALLA DATA DI APPROVAZIONE DELLA VARIANTE

Negli ambiti interessati da Convenzioni Urbanistiche già sottoscritte alla data di approvazione della variante, connesse a Piani Attuativi approvati, vigenti o scaduti alla data di adozione della presente variante, si applicano le disposizioni e le norme urbanistiche del Piano Attuativo cui sono connesse o, se non puntualmente specificate nel PA, le norme dello strumento urbanistico generale vigente all'epoca dell'approvazione del Piano Attuativo, fermo restando il pieno adempimento degli obblighi convenzionali previsti dal PA.

Per le Convenzioni già scadute o per quelle in corso di validità alla data di approvazione della presente variante generale si applicheranno, negli ambiti interessati dal PA o del PdC convenzionato cui si riferiscono:

- nel caso di completa attuazione delle opere di urbanizzazione e degli altri contenuti di natura pubblica, la normativa e gli indici edificatori del PA o del PdC convenzionato originario, in regime di ultrattività della disciplina dello stesso PA o PdC convenzionato. In alternativa potranno essere considerati gli indici e le prescrizioni eventualmente modificatisi per effetto della presente Variante di PGT. L'utilizzo delle due alternative è da considerarsi quale facoltà delle proprietà interessate;
- nel caso di mancata attuazione delle previsioni pubbliche ivi previste, gli indici e le prescrizioni indicate dalla presente Variante;
- nel caso di attuazione parziale, ma prevalente, delle opere di urbanizzazione e degli altri contenuti di natura pubblica, sempre che ciò non sia direttamente imputabile agli operatori o ai loro aventi causa, la normativa e gli indici edificatori del PA o del PdC convenzionato originario, in regime di ultrattività della disciplina dello stesso PA o PdC convenzionato. Ciò fatta salva l'intervenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie alla funzionalità e all'uso dell'ambito di riferimento. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare l'entità delle cifre economiche da versarsi, a carico degli operatori o dei loro aventi causa, a saldo delle opere non realizzate o, viceversa, procedere ad una ripianificazione o all'emanazione di un nuovo Permesso di Costruire Convenzionato dell'Ambito tese a garantire l'esecuzione delle opere di urbanizzazione mancanti. L'eventuale edificazione privata non ancora attuata sarà subordinata al rispetto, da parte degli operatori o dei loro aventi causa, delle suddette determinazioni dell'A.C.. Nel caso in cui l'A.C. proceda ad una ripianificazione dell'ambito, il nuovo piano attuativo potrà essere approvato sulla base della disciplina dell'originario PA o sulla base degli indici e delle prescrizioni eventualmente modificatisi per effetto della presente Variante di PGT.
- nel caso di attuazione parziale, non prevalente, delle opere di urbanizzazione e degli altri contenuti di natura pubblica imputabile agli operatori o ai loro aventi titolo, cessa di produrre effetti la disciplina

del PA o del PdC convenzionato originario, e gli interventi edilizi privati dovranno uniformarsi alle nuove previsioni di Variante. In tali casi la ripianificazione dell'area o l'emanazione di un nuovo Permesso di Costruire Convenzionato si uniformerà, per similitudine, agli indici e alle prescrizioni degli ambiti confinanti e con medesima vocazione funzionale.

Laddove la convenzione originaria già scaduta preveda possibilità edificatorie residue espresse in mc o mc/mq, gli eventuali progetti edilizi che dovessero riguardare tali quantità, nei casi ammessi dal precedente comma, dovranno parametrare le suddette residue capacità edificatorie alla definizione di **"Volume urbanistico"** di cui al precedente articolo 7.2.1.

Laddove alla data di adozione della Variante Generale siano presenti Piani Attuativi già approvati che non abbiano sottoscritto la relativa Convenzione, la disciplina urbanistica ivi sancita continua ad applicarsi fino alla decadenza del termine indicato nella delibera di approvazione o, in sua assenza, fino al termine decennale previsto dal comma 5 art. 16 legge 1150/42. Gli interventi ivi previsti sono comunque subordinati alla preventiva sottoscrizione, entro il termine di validità del Piano Attuativo, della Convenzione. Alla decadenza del termine di validità del Piano Attuativo che non abbia sottoscritto la convenzione lo stesso si intende decaduto si applica la disciplina della Variante Generale al PGT.

9.4 EDIFICIO ESISTENTE

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme e della disciplina degli Ambiti di Trasformazione del DdP, si intende esistente un edificio che si trova in almeno una delle seguenti condizioni:

- costruzione fisicamente esistente;
- costruzione per la quale è stato emanato regolare provvedimento abilitativo, secondo i casi indicati nel precedente articolo 9.2.

A seguito della chiusura del procedimento abilitativo (dichiarazione di fine lavori) si intende per edificio esistente ciò che risulta fisicamente e legittimamente dallo stato dei luoghi.

Relativamente agli edifici in condizione di fatiscenza si precisa che l'edificio è considerato esistente nel caso in cui permanga una porzione delle murature perimetrali maggiore o uguale al 75% del perimetro del vano stesso, considerando che ai fini della valutazione della percentuale del perimetro non devono essere computati i pilastri isolati necessari per ragioni strutturali, restando comunque ammessa l'assenza della copertura e delle strutture orizzontali in genere. Qualora ricorresse il caso in esame, allo scopo della quantificazione dei parametri dimensionali dell'edificio si considera l'altezza massima delle murature perimetrali esistenti.

E' sempre ammessa la ricostruzione degli edifici crollati in tutto o in parte a seguito di eventi calamitosi verificatisi durante il periodo di vigenza della variante, nel rispetto del sedime, della sagoma e della localizzazione preesistenti, indipendentemente dai parametri espressi per ciascun ambito territoriale.

Il sedime, la sagoma e la localizzazione preesistenti potranno essere documentati con ogni elemento disponibile (progetti approvati, schede catastali, atti, fotografie, dipinti, pubblicazioni e similari).

Laddove si ritenga necessario, in presenza di grave fatiscenza o degrado degli edifici dismessi, procedere alla loro demolizione per motivi di sicurezza e decoro urbano, salva la presentazione del titolo abilitativo alla demolizione, è ammessa la possibilità di produrre agli uffici comunali competenti un atto di asseverazione da parte di professionista abilitato che certifichi la consistenza edilizia esistente (in termini di SL, Volume e superficie coperta) ai fini della possibilità di ricostruzione dell'edificio "esistente" (se ammessa dal PGT nell'ambito in cui si colloca l'edificio).

ART. 10 TRASFERIMENTI DI CAPACITÀ EDIFICATORIA

Ad eccezione delle zone agricole sono ammessi trasferimenti di capacità edificatoria solo tra terreni confinanti e identicamente classificati dalle tavole C.1.n, fatti salvi eventuali specifici trasferimenti ammessi per specifici ambiti individuati dal PGT.

Non sono ammessi comunque i trasferimenti di capacità edificatoria di cui al comma precedente nel caso di ambiti, anche confinanti, in cui l'edificabilità sia "assegnata" in termini di valore assoluto di SL o Volume.

L'utilizzo della capacità edificatoria assegnata dalle tavole C.1.n ad eventuali aree ricomprese in qualsivoglia fascia di rispetto, se realizzato in aree confinanti della medesima proprietà identicamente classificate dalle tavole C.1.n, non costituisce trasferimento di capacità edificatoria in quanto la capacità edificatoria si intende attribuita all'intero insieme di aree contermini della stessa proprietà omogeneamente classificate.

Ai sensi del comma 2 bis art.2643 del Codice Civile (introdotto dal comma 3 art 5 del DL 13.05.2011, n.70, con modificazioni, dalla legge 106/2011) si devono rendere pubblici, col mezzo della trascrizione sui registri immobiliari, i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori di cui al presente articolo.

ART. 11 DISTANZE MINIME DA RISPETTARE NELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

11.1 MISURAZIONE DELLE DISTANZE

Ai sensi del al *Regolamento Edilizio Tipo* (RET) approvato con DGR 695 del 24 ottobre 2018 e della definizione unica n°30 ivi dettata, le distanze da rispettare nell'attività edilizia e di trasformazione del territorio comunale ammesse dal PdR sono corrispondono alla ***lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine***

di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

Ai fini dell'applicazione della misurazione delle distanze di cui sopra, deve considerarsi sagoma (**definizione unica 18** del RET) la **conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.**

11.2 DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI

Ai sensi delle Definizioni uniche di cui al RET, ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, **la distanza tra fabbricati** è misurata su tutte le **linee ortogonali al piano della parete esterna** di ciascuno dei fabbricati (Definizione unica n° 30).

La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, o porzioni di esse, nei diversi ambiti del territorio comunale individuati dalla tavola PR02 sono così determinate:

a) ambiti del Nucleo di antica formazione.

Per le operazioni di risanamento conservativo, di ristrutturazione o di ampliamento o di demolizione con ricostruzione su diverso sedime (laddove ammessa), le distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore urbanistico-architettonico (superfetazioni).

Sono ammesse distanze inferiori per quegli edifici (da demolire e ricostruire, integralmente o parzialmente) di cui sia definito uno specifico assetto planivolumetrico di progetto o uno specifico allineamento nella tavola C.3.1 – Disciplina del Piano delle regole per il Nucleo di Antica Formazione.

Allo stesso modo sono ammesse distanze inferiori **all'interno** di eventuali Piani Attuativi del NAF che definiscano l'assetto planivolumetrico degli edifici da realizzare.

b) ambiti del tessuto urbano consolidato e nelle aree agricole

Per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento o di demolizione e ricostruzione su diverso sedime, è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di 10 m.

Per gli interventi sugli edifici esistenti che non prevedano demolizione con ricostruzione possono essere mantenute le distanze preesistenti.

Sono ammesse distanze inferiori all'interno di Piani Attuativi con previsioni planivolumetriche.

c) altri ambiti.

E' prescritta, tra pareti finestate di edifici antistanti, la distanza minima di 10 m e comunque non inferiore alla distanza pari all'altezza del fabbricato più alto.

Sono ammesse distanze inferiori **all'interno** di Piani Attuativi con previsioni planivolumetriche.

La distanza minima da rispettare tra **pareti** antistanti **entrambe non finestate** è quella stabilita dal Codice Civile. In caso di interventi su edifici esistenti è consentito il mantenimento delle distanze esistenti, se inferiori a quanto stabilito nel presente articolo, se legittimamente realizzate.

Due pareti si definiscono **antistanti** quando la **proiezione di una delle due pareti**, lungo l'asse normale al proprio piano, **incontra anche parzialmente l'altra**.

11.3 DISTANZE DEI FABBRICATI DAI CONFINI DI PROPRIETÀ

E' ammessa la costruzione in aderenza del confine se preesiste parete o porzione di parete senza finestre sul confine, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza, o in base ad accordo registrato e trascritto con i proprietari confinanti.

E' ammessa una distanza diversa da quelle stabilite al presente articolo, in base ad accordo registrato e trascritto con i proprietari confinanti, fatto salvo comunque, il rispetto distanze minime tra fabbricati disciplinate al precedente articolo 11.2.

Le distanze minime dai confini di proprietà di seguito descritte, non si applicano per le cabine elettriche, telefoniche o altri manufatti tecnologici di erogazione di servizi di rete, salve eventuali e specifiche diverse disposizioni dettate dalle normative tecniche di settore.

Salvo quanto sopra si prescrivono le distanze minime dei fabbricati, o porzioni di esse, dai confini di proprietà:

a) ambiti del Nucleo di antica formazione.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, le distanze dei fabbricati dai confini di proprietà non possono essere inferiori a quelle preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore urbanistico/architettonico (superfettazioni). Ciò fatte salve eventuali indicazioni di nuovo assetto planivolumetrico definito dalla tavola C.3.1 e salvo comunque quanto prescritto dal Codice Civile.

b) ambiti del tessuto urbano consolidato e nelle aree agricole

Per gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento è prescritta la distanza minima di 5 m. del fabbricato dal confine.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, compresa la demolizione con ricostruzione con medesimo sedime e medesima sagoma, possono essere mantenute le distanze preesistenti eventualmente inferiori.

c) altri ambiti.

E' prescritta la distanza minima di 5 m. del fabbricato dal confine.

Nel caso di edifici con altezza superiore a 10 m la distanza minima dal confine di proprietà sarà pari all'altezza del fabbricato ridotta di 5 m.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, compresa la demolizione con ricostruzione con medesimo sedime e medesima sagoma, possono essere mantenute, se inferiori, le distanze preesistenti.

In tutti gli ambiti è ammessa la realizzazione a confine o ad una distanza non inferiore a 3 m dal confine, di tutti gli edifici accessori esclusi dal computo della SL o del volume se realizzati con altezza al confine non superiore a 3,00 ml, fatto salvo il rispetto della distanza dai fabbricati esistenti o da quelli realizzabili sul fondo confinante. Questa condizione risulta verificata se la nuova costruzione non determina, sul lotto confinante, l'incremento della distanza minima dal confine definita ai precedenti punti a), b) e c).

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate ai precedenti commi all'interno di Piani Attuativi che abbiano definito l'assetto planivolumetrico di progetto.

11.4 DISTANZE DEI FABBRICATI DAI LIMITI D'AMBITO

Per gli interventi di **nuova edificazione**, di **ampliamento** o di **demolizione e ricostruzione con diverso sedime o sagoma**, è prescritta una distanza minima di 5 m dal limite che divide, sulle tavole del Piano delle Regole, due ambiti diversamente classificati, quando:

- uno dei due sia vincolato all'uso pubblico per opere di urbanizzazione primaria e secondaria o per altre opere per impianti pubblici e di interesse pubblico, salva comunque la possibilità di convenzionamento con il Comune per distanze eventualmente inferiori;
- quando sia destinato all'attività agricolo/forestale. In quest'ultimo caso, se le aree dei due distinti ambiti sono della stessa proprietà, è ammessa la distanza dai confini d'ambito di 3 m.

Negli ambiti con destinazione produttiva secondaria, per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento o di demolizione con ricostruzione (salvo il caso della fedele ricostruzione, in termini di sagoma e sedime) è altresì prescritta una distanza minima di 10 m dal limite con ambiti a destinazione residenziale, fatto salvo il rispetto, per gli edifici produttivi più alti di 20 m, della distanza minima dal limite d'ambito pari all'altezza del nuovo fabbricato depurata di 10 m.

La realizzazione di allevamenti, stalle, concimaie e vasche di raccolta deiezioni di allevamenti animali è ammessa nel rispetto della distanze minima di 100 m dagli ambiti edificati o edificabili individuati dal Piano delle Regole o dal Documento di Piano.

11.5 DISTANZE DEI FABBRICATI DALLE STRADE

La tavola PR02 del Piano delle regole individua le strade esistenti (pubbliche o private) e i percorsi (ciclopedonali, ciclabili o pedonali) esistenti e di progetto.

Per le strade esistenti vige la regolamentazione prevista dal Codice della Strada (D.Lgs. 285/92) e al suo regolamento di attuazione (DPR 495/92), anche in rapporto alla delimitazione del centro abitato.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, si richiama che l'art. 3, comma 1, punto n. 10 del D.Lgs. 285/92 (Codice della Strada) assume quale **confine stradale**, da cui misurare la distanza di rispetto, **il limite di proprietà di pertinenza della strada**.

Anche al fine di restituire i diversi regimi di rispetto delle strade sul territorio comunale, le tavole del PGT possono riportare graficamente il perimetro del Centro Abitato ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 285/92, per come **vigente al momento dell'adozione della Variante Generale al PGT**.

Tale rappresentazione grafica ha solo valore ricognitivo, mentre il regime di tutela conformativo deriva dall'atto originario di approvazione del perimetro del centro abitato di cui sopra.

Pertanto, eventuali successive modifiche del perimetro del Centro Abitato ai sensi del Codice della Strada, approvate con gli appositi e autonomi atti amministrativi previsti per legge, non costituiscono Variante al PGT.

In relazione a tale perimetro (o a quello che sarà eventualmente diversamente individuato successivamente all'adozione della variante generale al PGT) e alle porzioni di territorio comunale poste all'interno o all'esterno dello stesso, sono definiti i seguenti regimi di rispetto dalle strade.

1. porzioni del territorio fuori dal Perimetro del Centro Abitato:

Per le porzioni di territorio comunale poste al di **fuori del perimetro del centro abitato** individuato ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 285/92, le distanze minime da osservarsi nell'edificazione a partire dal confine stradale sono quelle previste dagli articoli 26 e 27 del DPR 495/92, pari a:

- **Strade di tipo C : m. 30**
- **Strade di tipo F : m. 20** ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'art.3 del D.Lgs. 285/92
- **"Strade vicinali" di tipo F : m. 10**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 del D.Lgs. 285/92 (Codice della strada) e dell'art.26 del DPR 495/92 (regolamento di attuazione), **fuori dai centri abitati** come delimitati ai sensi dell'art.4 del Codice, ma su **aree inedificate** poste **all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili** dallo strumento urbanistico generale, nel caso di Piani attuativi già vigenti, le distanze da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade non possono essere inferiori a **10 metri per le strade di tipo C**.

Le distanze di cui ai precedenti commi si applicano anche alle opere di sostegno del terreno la cui altezza media superi i m. 1,50.

Sono fatte salve **distanze preesistenti inferiori**, tra edifici esistenti e sedi stradali, **ad eccezione** dei casi di demolizione e **ricostruzione su diverso sedime**.

2. porzioni del territorio interne al Perimetro del Centro Abitato:

All'interno del Centro Abitato, per le porzioni inedificate **limitrofe a strade C** poste all'esterno del perimetro del Centro Abitato si applica, per analogia con l'art. 16 del D.Lgs. 285/92 e con l'art.26 del DPR 495/92, la distanza di rispetto di **10 m**.

Vigono inoltre le seguenti disposizioni:

a) ambiti del Nucleo di antica formazione.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, le distanze dei fabbricati dal limite stradale non possono essere inferiori a quelle preesistenti.

In caso di sostituzione edilizia (demolizione con ricostruzione) sono ammesse distanze inferiori alle preesistenti solo se finalizzate alla ricostruzione di allineamenti stradali delle cortine edilizie storiche del Nucleo di antica formazione o se esplicitamente previsto dalle tavole C.3.1 del PdR.

b) altri ambiti all'interno del Perimetro di Centro Abitato

Per gli interventi di **nuova costruzione**, di **ampliamento** di edifici esistenti o di loro **demolizione e ricostruzione su diverso sedime**, è prescritta una distanza minima dei fabbricati dal limite stradale pari a 5 metri o a quella eventualmente indicata, in termini di allineamento obbligatorio, dalle tavole del Piano delle Regole.

Sono ammesse **distanze inferiori, pari all'esistente**, nel caso **edifici esistenti, ad eccezione dei casi di demolizione con ricostruzione su diverso sedime**; in caso di demolizione e ricostruzione parziale su diverso sedime, la distanza di cui al precedente comma 1 si applica solo a tale porzione di intervento; sono ammesse deroghe al presente comma laddove le dimensioni fisiche del lotto di intervento o le condizioni oltre il confine (ad esempio in termini di distanza da mantenere da edifici esistenti o da altre strade) ne impedisca l'attuazione.

Negli Ambiti di Trasformazione su suolo libero posti all'interno del centro abitato, in mancanza di diverse indicazioni fornite dalle schede normative degli ambiti o da specifiche indicazioni delle tavole grafiche del PdR, la distanza da tenersi nell'edificazione dalle strade è quella definita dall'art. 9 del DM 1444/68 in funzione del calibro teorico delle strade, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi:

- nel caso di gruppi di edifici che siano oggetto di Piani Attuativi con previsioni planivolumetriche;
- nel caso di edifici esistenti, per i quali restano valide le distanze esistenti, salvo il caso di demolizione con ricostruzione su diverso sedime.

Gli elaborati grafici del Piano delle Regole (*tavole C.1.n o C.3.1*) possono in alcuni casi specificare distanze di rispetto superiori a quelle sopra elencate.

3. calibro stradale teorico minimo delle strade comunali e misurazione delle fasce di rispetto

Ai fini dell'applicazione delle norme sulle fasce di rispetto, per le strade comunali esistenti il calibro stradale teorico da assumere per la misurazione delle fasce di rispetto è quello dello stato di fatto o quello eventualmente riportato nella tavola PR02 se maggiore, con un minimo assoluto teorico di 6 m.

Ad eccezione del Nucleo di Antica formazione o in assenza di diversa indicazione grafica operata dalle tavole del Piano delle Regole, laddove la strada abbia un calibro reale inferiore a quello minimo di 6 m, le distanze di rispetto si misureranno dalla mezzeria della strada esistente maggiorata della misura della semi sede stradale teorica (3m).

Ciò **fatti salvi gli edifici esistenti** ad eccezione dei casi di demolizione con ricostruzione su diverso sedime.

4. altre disposizioni generali relative alle strade

Nel caso delle **strade private** indicate come viabilità dalla cartografia del PdR, pur se lì non espressamente catalogate come tali, ne è vietata la chiusura o la delimitazione con cancelli, sbarre o altro sistema atto a limitarne la circolazione.

Nelle aree destinate a servizi pubblici interne al Perimetro di Centro Abitato possono essere consentite distanze inferiori dalle strade per strutture amovibili e che abbiano carattere di temporaneità, fatto salvo il rispetto della distanza di 12 m dagli incroci di viabilità e a patto che non costituiscano impedimento alla visuale libera della strada.

Per gli eventuali interventi assentibili ai sensi del PGT all'interno della fascia di rispetto stradale occorre ottenere la preventiva autorizzazione dell'ente proprietario.

Nel caso di strade di proprietà comunale, l'istanza di rilascio del titolo abilitativo (comunque denominato) dell'intervento edilizio inoltrata agli uffici comunali competenti assolve quanto previsto dal comma precedente.

Se la fascia di rispetto è destinata ad ambito agricolo, boschivo o a verde di connessione e mitigazione delle infrastrutture, vige il vincolo di inedificabilità assoluta fatta salva la possibilità di realizzare le infrastrutture e le attrezzature per la fruibilità, la ciclabilità e la pedonalità previste dal Piano dei servizi.

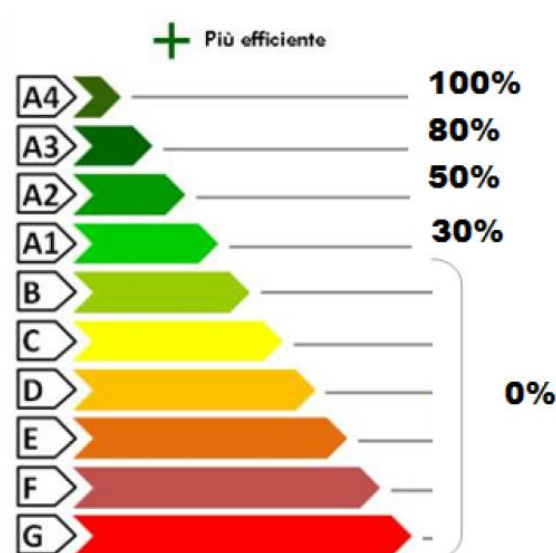
Le cabine elettriche, telefoniche e simili potranno essere ubicate in relazione alle necessità tecniche.

ART. 12 MIGLIORAMENTO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI INVOLUCRI EDILIZI -
PREMIALITA' E DEROGHE PER IL CALCOLO DEGLI INDICI URBANISTICO/EDILIZI

12.1 PREMIALITÀ

Il PDR prevede meccanismi d'incentivazione urbanistica finalizzati al perseguimento di una migliore sostenibilità energetica degli interventi edilizi. Tali meccanismi consistono nel riconoscimento di "bonus" urbanistici per:

- interventi edilizi che contemplino una **classe di prestazione energetica degli edifici più efficiente**: incremento riconosciuto sino al 10% della capacità edificatoria ammessa dalle presenti Norme di Attuazione per ogni singolo ambito, modulato sulla base del seguente schema:



La dimostrazione dei requisiti per l'accesso alle presenti incentivazioni deve desumersi dalla Relazione tecnica ex legge 10/1991, con simulazione di calcolo dell'Attestato di Prestazione Energetica APE unitamente alla richiesta di Permesso di Costruire o di titolo edilizio equipollente. Tale documentazione dovrà essere inoltre corredata da asseverazione del tecnico progettista che ne attesti, alla fine dei lavori, l'effettiva e corretta realizzazione.

- realizzazione di **tetti verdi**: incremento riconosciuto del 10% della capacità edificatoria ammessa dalle presenti norme. Sia in caso di interventi di nuova edificazione sia in caso di intervento sul patrimonio edilizio esistente, la premialità è assegnata proporzionalmente all'entità di tetto verde realizzato rispetto al totale delle coperture presenti nell'ambito oggetto di intervento. A titolo di esempio, se il

tetto verde viene realizzato sul 50% delle coperture esistenti delle aree della medesima proprietà, l'incremento premiale sarà pari al 50% del 10% ammesso;

- realizzazione, **nelle zone produttive**, direzionali o commerciali:
 - di **impianti fotovoltaici oltre le quantità minime (almeno il 30% in più)** previste dalla legislazione vigente: incremento riconosciuto del 10% della capacità edificatoria ammessa dalle presenti Norme di Attuazione;

Le percentuali di bonus urbanistici sopra indicati non potranno concorrere per oltre il 15% della capacità edificatoria ammessa, dal PdR, per lo specifico ambito di intervento.

Ai soli fini di cui alla Legge Regionale 39/2004, art. 4 comma 4, non sono ricomprese nel computo della capacità edificatoria le serre bioclimatiche e le logge addossate o integrate all'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre, realizzate nel rispetto dei criteri allegati alla DGR X/1216 del 10/01/2014. Resta salva la necessità che i locali retrostanti mantengano il rapporto aeroilluminante previsto dalla normativa locale, regionale e nazionale in vigore. La serra non potrà, quindi, contribuire al raggiungimento dei rapporti aeroilluminanti dei locali limitrofi.

Restano salve le diverse modalità di calcolo degli indici urbanistico/edilizi, rispetto a quelli delle definizioni di cui al precedente articolo 7.1 o delle altre indicate dalle presenti norme, eventualmente previste dalla normativa nazionale o regionale per l'agevolazione di interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche degli involucri edilizi, nuovi o esistenti.

Gli incentivi di cui al presente articolo non sono cumulabili con quelli di cui al comma 5 art. 11 l.r. 12/05.

12.2 DEROGHE DALLE DISTANZE NEGLI INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI INVOLUCRI EDILIZI

Si applicano le deroghe ammesse dalla legislazione regionale e nazionale vigenti in materia di distanze minime (tra fabbricati, dai confini di proprietà e dal nastro stradale) per interventi di miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici (D.Lgs. 102/2014 e LR 31/2014).

Per le distanze minime tra fabbricati, di cui al precedente articolo 11.2, la distanza massima derogabile è comunque pari a quella indicata dai commi 6 e 7 del D.Lgs. 102/2014 (massimo 30 cm nel caso di nuovi edifici e massimo 25 cm per gli edifici esistenti), in quanto norma statale prevalente, fatto salvo il rispetto dei requisiti fissati dalle stesse norme regionali o nazionali in termini di prestazioni energetiche da assolvere per l'accesso alle deroghe.

Per tutti gli edifici posti sul confine del nastro stradale, di percorrenze pedonali o di altri spazi di uso pubblico, l'incremento delle murature esterne non può mai comportare l'ingombro o la riduzione di tali spazi.

PIANO DELLE REGOLE – NORME DI ATTUAZIONE

Per gli ambiti dei Nuclei di Antica Formazione, il divieto di cui sopra si estende anche alle percorrenze private di uso comune con larghezza inferiore a 4,50 m.

TITOLO II - NORME GENERALI PER L'EDIFICAZIONE

ART. 13 RECINZIONI

Fatto salvo quanto previsto dalle norme dei Nuclei di Antica Formazione oppure dalla specifica normativa delle aree agricole, l'altezza massima delle recinzioni è stabilita in:

- 2,00 m negli ambiti a destinazione non produttiva;
- 2,50 m negli ambiti a destinazione produttiva.

Sono comunque fatte salve le recinzioni esistenti legittimamente realizzate finché non si provveda al loro rifacimento attraverso demolizione e ricostruzione integrale.

Le disposizioni di cui ai primi due commi non si applicano:

- alle recinzioni di tipo storico testimoniale, che potranno essere ricostruite secondo la tipologia originaria anche in caso di demolizione e ricostruzione della stessa, oppure in applicazione a specifiche ed eventuali indicazioni dettati dalle Norme per i Nuclei di Antica Formazione o dal repertorio degli interventi ammessi nei NAF;
- alle recinzioni degli impianti sportivi o di quelle di particolari servizi soggetti a specifica normativa o esigenze d'uso (ad esempio presidi di sicurezza e delle forze dell'ordine), per le quali l'altezza ammessa è quella prevista dalle normative tecniche di settore o dalle specifiche esigenze d'uso, fatta salva la valutazione positiva dell'ufficio tecnico comunale anche con l'ausilio di eventuale parere della Commissione del Paesaggio Comunale.

Laddove le tavole del Piano delle regole individuino specifici calibri stradali da rispettare, le recinzioni dovranno essere realizzate non oltre il limite grafico indicato. Negli altri casi esse potranno essere realizzate sul limite del confine stradale. Nel caso di strade con calibro stradale inferiore a quello minimo teorico di 6,00 ml e in assenza di specifiche previsioni grafiche delle tavole del PdR, la recinzione dovrà rispettare la distanza minima di ml 3,00 dall'asse stradale.

Laddove le recinzioni esistenti siano poste, con continuità, ad una distanza inferiore dalla mezzzeria stradale di quella indicata al comma precedente, sarà ammessa la realizzazione di nuove recinzioni sull'allineamento prevalente esistente. Ai fini dell'applicazione della presente norma si intende come allineamento prevalente quello rilevabile con una frequenza superiore al 75% nel tratto di 100 m di strada precedente o antecedente la nuova recinzione.

Per le recinzioni prospicienti strade statali o provinciali, prima dell'esecuzione dei lavori occorrerà ottenere il nulla osta dell'ente proprietario.

In tutti i territori ricompresi nel **Parco Regionale Agricolo Sud Milano** vigono, in materia di recinzioni, le norme di *salvaguardia paesistica* ivi fissate.

Infine, **negli ambiti boscati del Piano di Indirizzo Forestale della Città Metropolitana** sono vietate recinzioni di ogni genere che non siano riferibili alle immediate pertinenze di fabbricati e impianti, o a strutture di protezione e sicurezza per la pubblica incolumità.

ART. 14 SPAZI DI PARCHEGGIO PRIVATI

Al fine del rispetto di quanto previsto dall'art. 41 sexies della l. 1150/42, il calcolo delle superfici per parcheggi privati necessarie avviene con riferimento al **"Volume urbanistico"** di cui al precedente articolo 7.2.1

In ogni caso il progetto di nuova edificazione dovrà prevedere una dotazione minima di parcheggi privati (pertinenziali) pari a 1 posto auto ogni unità immobiliare residenziale.

Nei Nuclei di Antica Formazione l'insediamento di attività di vicinato, di attività ricettive, di servizi privati di interesse generale, nonché di attività paracommerciali di cui al precedente articolo 8.5, non determina mai la necessità di reperimento di posti auto privati.

Fuori da tali ambiti l'insediamento di queste attività, ad eccezione della attività ricettive non alberghiere, se comportanti modifica della destinazione d'uso originaria, è soggetta al soddisfacimento di quanto indicato al primo comma.

ART. 15 SUPERFICI NON COMPUTABILI AI FINI EDIFICABILI

Sono esclusi dal computo della superficie edificabile:

- l'alveo dei corsi d'acqua, comunque classificato dalla cartografia del PGT;
- le aree ricomprese nelle fasce di rispetto cimiteriale, comunque classificate dalla cartografia del PGT.

ART. 16 DOTAZIONI MINIME DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI – FACOLTA' DI MONETIZZAZIONE DA PARTE DELL'A.C.

16.1 DOTAZIONI MINIME DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI

Le dotazioni minime di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico che devono essere assicurate nei Piani Attuativi, fatta salva la possibilità di monetizzazione di cui al successivo articolo 16.2, sono così determinate per le diverse destinazioni d'uso:

- | | |
|-------------------------------|--|
| a) residenziale: | 18 mq per abitante
equivalente (40 mq di SL); |
| b) produttiva manifatturiera: | 15% della SL; |

PIANO DELLE REGOLE – NORME DI ATTUAZIONE

c) terziaria direzionale:	100% della SL;
d) terziaria per erogazione di servizi:	80% della SL;
e) commercio al dettaglio in Esercizi di Vicinato:	50% della SL;
f) commercio al dettaglio in MSV:	100% della SL;
g) commercio al dettaglio in GSV:	200% della SL;
h) commercio all'ingrosso, comunque collocato:	75% della SL;
i) paracommerciale:	50% della SL;
j) ricettiva alberghiera:	75% della SL;
k) ricettiva non alberghiera:	come residenza;
l) ristorativa:	100% della SL;
m) somministrazione di alimenti e bevande:	100% della SL;
n) libera professione e attività intellettuali:	50% della SL;
o) servizi privati di interesse generale:	50% della SL;
p) logistica e autotrasporto:	20% di SF;
q) deposito di materiale a cielo libero:	20% di SF;
r) vendita di carburante per autotrazione:	10% di SF.

All'interno di tali dotazioni debbono essere reperite le seguenti quantità minime di parcheggi pubblici:

a) residenziale:	7,5 mq per abitante equivalente (40 mq di SL);
b) produttiva manifatturiera:	10% della SL;
c) terziaria direzionale:	50% della SL;
d) terziaria per erogazione di servizi:	50% della SL;
e) commercio al dettaglio in Esercizi di Vicinato:	25% della SV;
f) commercio al dettaglio in MSV:	50 % della SV;
g) commercio al dettaglio in GSV:	100% della SV;
h) commercio all'ingrosso, in qualunque esercizio collocato:	50% della SV;
i) paracommerciale:	25% della SL;
j) ricettiva alberghiera:	50% della SL;
k) ricettiva non alberghiera:	come residenza;
l) ristorativa:	50% della SL;
m) somministrazione di alimenti e bevande:	50% della SL;
n) libera professione e attività intellettuali:	25% della SL;
o) servizi privati di interesse generale:	25% della SL;
p) logistica e autotrasporto:	20% di SF;

PIANO DELLE REGOLE – NORME DI ATTUAZIONE

- | | |
|--|------------|
| q) deposito di materiale a cielo libero: | 10% di SF; |
| r) vendita di carburante per autotrazione: | 10% di SF. |

Sono fatte salve, comunque, eventuali maggiori quantità indicate nelle *Schede degli Ambiti di Trasformazione* del DdP o nelle *Schede degli Ambiti di Rigenerazione* ai sensi della lett. e quinquies) c.2 art. 8 l.r. 12/05 o nelle *Schede degli ambiti ad attuazione coordinata del PdR*, nonché ulteriori specifiche prescrizioni eventualmente dettate dalle presenti norme o dalle schede normative dei singoli ambiti o per specifici interventi.

Se non diversamente disciplinato dalle *Schede degli Ambiti di Rigenerazione* ai sensi della lett. e quinquies) c.2 art. 8 l.r. 12/05 o nelle *Schede degli ambiti ad attuazione coordinata del PdR*, sono soggetti al reperimento di tali quantità anche gli interventi assoggettati a *Permesso di Costruire Convenzionato*.

Specifiche eccezioni in diminuzione delle quantità sopra indicate possono comunque essere dettate dal DdP o dal PdR o dalle schede normative dei singoli ambiti o per specifici ambiti o edifici.

Le dotazioni di cui al presente articolo non ricomprendono, comunque, le eventuali aree necessarie per la viabilità o altre urbanizzazioni primarie.

Nelle dotazioni di cui al comma 2 si intendono ricompresi gli spazi di manovra, l'accesso diretto sulla viabilità comunale e il verde di arredo.

Le dotazioni di cui al presente articolo sono dovute anche in caso di mutamento d'uso rilevante ai sensi del comma 1 art. 23 ter DPR 380/01, salvo che si tratti di cambio d'uso di edifici esistenti interessanti una SL inferiore a 150 mq di SL, per i quali non sono dovute le suddette dotazioni.

Allo stesso modo e alle stesse condizioni di cui al precedente comma, si procede:

- nel caso di mutamento d'uso rilevante, con opere, di singole unità immobiliari;
- nel caso di mutamento d'uso "orizzontale", con opere, che contempli il passaggio tra la destinazione produttiva e la destinazione direzionale.

Le dotazioni di cui al presente articolo sono comunque dovute nel caso di attività commerciali che, per effetto di ampliamenti, determinino la costituzione di una MSV o di una GSV.

Nei casi di cambio d'uso comportanti il reperimento di aree per servizi pubblici di cui al presente articolo, l'entità del reperimento terrà conto di quanto eventualmente già ceduto con i titoli abilitativi precedenti (titoli diretti, PA o altri atti di convenzionamento comunque denominati).

Quanto sopra si applica anche nel caso di Varianti a Piani Attuativi già approvati, con verifica quindi di quanto già ceduto in origine.

Le dotazioni di cui al presente articolo possono essere soddisfatte anche su aree asservite a uso pubblico con vincolo trascritto sui registri immobiliari.

Nel caso in cui eventualmente il PGT attribuisca edificabilità ad aree di proprietà privata asservite all'uso pubblico, per effetto della loro inclusione in ambiti del tessuto urbano consolidato o di trasformazione, l'utilizzo dei relativi diritti edificatori è condizionato a Convenzione che li sottragga all'asservimento. In tal caso dovranno essere reperite o monetizzate le eventuali aree o dotazioni sostitutive delle superfici sottratte, nonché le eventuali aree o dotazioni aggiuntive dovute per la nuova destinazione o i nuovi interventi.

16.2 FACOLTÀ DI MONETIZZAZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

L'Amministrazione Comunale può disporre, ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a) della LR 12/05, la monetizzazione delle aree per servizi pubblici di cui al comma 1 qualora la loro cessione o realizzazione non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune, in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione a programmi comunali intervenuti dopo l'approvazione della Variante.

ART. 17 RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI

Ai sensi del comma 1 art.65 LR 12/05, le presenti norme dispongono l'esclusione dell'applicazione degli artt. 63 e 64 della LR 12/05:

- a. negli ambiti del tessuto urbano consolidato diversi da quelli a destinazione residenziale;
- b. nelle aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio";
- c. **limitatamente agli interventi finalizzati alla realizzazione di nuove unità immobiliari**, negli ambiti classificati dal PdR come Nuclei di Antica Formazione, Ambiti residenziali a media densità o Ambiti Residenziali nel verde privato.

Ai sensi del comma 1bis art.65 LR 12/05, sono inoltre esclusi dall'applicazione degli artt. 63 e 64 della LR 12/05:

- a. gli edifici vincolati ai sensi della Parte I del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio";
- b. gli edifici con copertura piana.

Nel caso di recupero dei sottotetti determini la realizzazione di nuove unità immobiliari è sempre dovuto il reperimento degli spazi per parcheggio privato per una quantità minima pari a 1 minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi di volume geometrico reso abitativo.

L'Amministrazione Comunale può disporre l'eventuale monetizzazione degli spazi di **parcheggio privato** da reperire ai sensi del comma precedente.

Il recupero abitativo dei sottotetti non è cumulabile con gli interventi di ampliamento "una tantum" di cui al successivo articolo 29.

ART. 18 PICCOLI MANUFATTI REALIZZABILI IN ESUBERO RISPETTO AGLI INDICI DI PIANO

All'interno degli ambiti edificati o edificabili del PGT, nonché negli ambiti agricoli ove insistono attività non agricole (insediamenti isolati non agricoli in ambiti agricoli) individuate dalle tavole C.1.n del PdR, sono sempre ammessi in esubero all'indice territoriale IT o all'indice fondiario IF, nonché all'indice di copertura IC, i seguenti manufatti:

- i manufatti edilizi su area privata funzionali al deposito dei cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti, se contenuti entro una SCOP non eccedente i 4 mq;
- i vani tecnici da posizionarsi di norma lungo i confini, compreso quello stradale, per contatori degli enti preposti all'erogazione dei pubblici servizi e per i servizi centralizzati condominiali purché di profondità non superiore ai 1,50 m di altezza massima pari a quella consentita per le recinzioni;
- i vani ascensori atti all'eliminazione di barriere architettoniche inerenti fabbricati esistenti;
- le protezioni per animali domestici di limitate dimensioni (< 4 mq di SCOP e h < 2,00 m);
- le strutture costituite dall'assemblaggio di elementi prefabbricati in legno con funzione di ricovero attrezzi da giardino, di limitate dimensioni (< di 9 mq di SCOP e h < 2,50 m) se contenute entro il limite del 5% della superficie del lotto non copribile da edificazioni;
- le cabine per gli impianti dei servizi pubblici di rete;
- i locali tecnici per la produzione o l'accumulo di acqua calda sanitaria prodotta con fonti rinnovabili (pannelli solari, geotermico, biomassa, ecc...) con SCOP < 9,00 mq.

Trova applicazione la regolamentazione generale sulle distanze di cui al precedente articolo 11.5.

ART. 19 LIMITI DI MODIFICA DELLA QUOTA NATURALE DEL TERRENO

In genere non è ammessa la modifica della quota naturale del terreno, fatte salve le necessità di conduzione agricola del suolo o di difesa del suolo.

Nella sistemazione esterna delle aree pertinenziali, esistenti o di progetto, è ammesso innalzare la quota naturale del terreno non oltre 0,80 ml.

ART. 20 COMPATIBILITÀ DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI IN RAPPORTO ALLA SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA LOCALE.

Al fine di raccordare, indirizzare e controllare le azioni di trasformazione del territorio con gli obiettivi di qualità paesaggistica prefissati dal PGT, la tavola A.3.5 del Documento di Piano classifica l'intero territorio comunale in base alla sensibilità paesaggistica dei luoghi, definendo le seguenti classi di sensibilità paesistica:

PIANO DELLE REGOLE – NORME DI ATTUAZIONE

1= molto bassa

2 = bassa

3 = media;

4 = elevata;

5 = molto elevata.

La classificazione di cui sopra è operata ai sensi delle linee guida regionali in materia, con riferimento alla D.G.R. 8 novembre 2002 – n. 7/11045 e consente la verifica dell'incidenza paesistica delle trasformazioni territoriali da effettuarsi in sede di progettazione e di successiva istruttoria da parte dell'ente competente.

Tutti i progetti di trasformazione del territorio che ricadano all'esterno di ambiti soggetti al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui al D.Lgs. 42/2004 devono essere assoggettati alla verifica dell'incidenza ambientale, secondo le procedure ed i criteri, proposti dalle disposizioni regionali in materia ed in particolare dalla D.G.R. 8 novembre 2002 – n. 7/1

Tale verifica deve essere espressa in una relazione ambientale che accompagna il progetto e che deve essere predisposta da parte del progettista.

TITOLO III - DISCIPLINA URBANISTICA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

SEZIONE I - DISCIPLINA GENERALE

ART. 21 TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Ai sensi del 1° comma art 10 della LR 12/2005 il tessuto urbano consolidato (TUC) è costituito da quelle parti del territorio comunale in cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione del suolo. Il Piano delle Regole può includere nel TUC aree libere intercluse o di completamento.

Gli ambiti del tessuto urbano consolidato sono normati con l'ausilio delle presenti norme e sulla base dell'individuazione operata dalle tavole C.1.n, C.2.n e C.3.1 del PdR.

L'attuazione degli interventi previsti o ammessi avviene tramite intervento edilizio diretto oppure, ai sensi del 2° comma art.10 LR 12/2005, *“anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato”*.

ART. 22 AMBITI AD ATTUAZIONE COORDINATA DEL PDR

Il Piano delle Regole individua, con apposita simbologia grafica sulle tavole C.1.n, gli ambiti in cui gli interventi di edificazione o trasformazione sono soggetti a Pianificazione Attuativa o a Permesso di Costruire

PIANO DELLE REGOLE – NORME DI ATTUAZIONE

Convenzionato, secondo le modalità, le prescrizioni e i limiti dettati nel fascicolo “*Schede degli ambiti ad attuazione coordinata del PdR*”, che costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti norme.

ART. 23 AMBITI DI RIGENERAZIONE INDIVIDUATI DAL DPP AI SENSI DELLA LETT. E QUINQUES)
COMMA 2 ART. 8 L.R. 12/05 – NORMA GENERALE DI RIMANDO ALLA DISCIPLINA DEL
PDR

Il Piano delle Regole, coerentemente con le individuazioni effettuate dal Documento di Piano riporta, con apposita simbologia grafica sulle tavole C.1.n, gli “Ambiti di Rigenerazione” ai sensi della lett. e quinquies comma 2 art. 8 l.r. 12/05.

Il Fascicolo normativo “Schede degli Ambiti di Rigenerazione” che costituisce parte integrante e sostanziale delle presenti norme, disciplina le modalità di attuazione degli interventi coerentemente con gli obiettivi indicati dal DdP.

SEZIONE II – NORME DI DETTAGLIO PER IL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

ART. 24 NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Gli elaborati grafici del Piano delle Regole individuano il perimetro dei Nuclei di Antica Formazione (NAF).

Per gli ambiti dei Nuclei di Antica Formazione la Variante opera una pianificazione di dettaglio tramite i seguenti elaborati:

- tavola C.3.1 – scala 1:1.000 - del Piano delle regole;
- fascicolo PDR 2.0 - *Norme di Attuazione dei Nuclei di antica Formazione*;
- fascicolo PDR 2.1 - *Repertorio degli interventi edilizi ammessi nei Nuclei di antica Formazione*.

Entrambi i fascicoli sopra richiamati sono parte integrante e sostanziale delle presenti norme e dell’apparato normativo della disciplina urbanistica del PdR, conformativa dell’uso del suolo.

L’area ricompresa nel perimetro dei NAF costituisce, inoltre, la "zona di recupero" individuata ai sensi dell'art. 27 legge 457/1978.

SEZIONE III AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

ART. 25 AMBITI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE – NORME GENERALI

Con apposita simbologia grafica, le tavole C.1.n - Disciplina del Piano delle Regole – individuano gli ambiti a prevalente destinazione residenziale. Essi sono costituiti dal tessuto ad uso abitativo e dalle aree libere in esso ricomprese e sono così articolati:

PIANO DELLE REGOLE – NORME DI ATTUAZIONE

- Nuclei di antica formazione
- Ambiti residenziali della centralità urbana
- Ambiti residenziali a media densità
- Ambiti residenziali nel verde privato

Negli ambiti a prevalente destinazione residenziale del PdR è sempre ammesso l'insediamento delle attività residenziali e quelle ad esse complementari, accessorie o compatibili (senza limitazioni percentuali e anche in via esclusiva) definite al precedente articolo 8.1, secondo le eventuali specificazioni dettate per ogni ambito individuato dal Piano delle regole, nonché eventuali ulteriori attività specificatamente indicate dalla normativa d'ambito.

Negli ambiti a prevalente destinazione residenziale le seguenti destinazioni d'uso sono considerate non ammissibili, ai sensi della lettera f) comma 3° art.10 della LR 12/05:

- b) produttiva manifatturiera di cui al precedente art. 8.2;
- c) terziaria direzionale e di erogazione di servizi di cui al precedente articolo 8.3 se con SL superiore a 250 mq;
- d) commerciale in MSV o GSV di cui al precedente articolo 8.4, salve le quantità ammesse per i diversi ambiti alla successiva Sezione V – Disciplina del Commercio – art. 42.1 delle presenti norme;
- e) paracommerciale soggetta a licenze di pubblica sicurezza di cui al precedente articolo 8.5 lett. g) o per il gioco con denaro o a scopo di lucro di cui al precedente articolo 8.5 lett. f);
- f) logistica e autotrasporto di cui al precedente articolo 8.10;
- g) parcheggio o rimessaggio autoveicoli di cui al precedente articolo 8.11, ad eccezione delle strutture a parcheggio al servizio alla popolazione residente;
- h) deposito di materiali a cielo libero di cui al precedente articolo 8.12;
- i) vendita di carburanti per autotrazione di cui al precedente articolo 8.13.

Per tutte le destinazioni legittimamente insediate alla data di adozione della Variante Generale è comunque ammessa la possibilità di continuare l'attività esistente, per la quale potranno comunque applicarsi gli indici e i parametri urbanistici dettati dalle presenti norme, compresa la possibilità di ampliamento una tantum previste per i diversi ambiti, ad eccezione delle attività produttive o artigianali manifatturiere.

Nei comparti residenziali è comunque vietato l'insediamento di ogni attività molesta per l'attività residenziale.

All'interno degli edifici esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole, anche in caso di demolizione e ricostruzione, sono insediabili, senza limitazioni percentuali le funzioni ammesse dalle norme d'ambito, se non diversamente specificato dalle stesse.

Negli ambiti soggetti ad attuazione coordinata così come negli Ambiti di Rigenerazione, laddove contemplino l'insediabilità di funzioni residenziali, le Schede contenute nei fascicoli *Schede degli Ambiti ad attuazione*

PIANO DELLE REGOLE – NORME DI ATTUAZIONE

coordinata del PdR e Schede degli ambiti di rigenerazione, dettano la specifica disciplina applicabile. Per quanto ivi eventualmente non disciplinato trova attuazione, per quanto applicabili, i contenuti generali delle presenti norme.

Se non diversamente indicato dalle tavole C.1.n del Piano delle regole o dalle presenti norme, gli interventi si attueranno con titolo abilitativo diretto (permesso di costruire o altro titolo equipollente).

In ogni caso è sempre ammesso il ricorso, da parte dei proprietari, alla pianificazione attuativa (per la ristrutturazione urbanistica di comparti edificati o per l'edificazione aree non ancora edificate) o al Permesso di Costruire Convenzionato nel caso in cui gli interventi comportino un incremento del carico insediativo preesistente.

L'installazione di pannelli fotovoltaici o di pannelli solari per la produzione di acqua calda deve privilegiare orientamenti e posizioni di installazione non visibili da spazi pubblici, compatibilmente con i limiti di irraggiamento indispensabili per il corretto funzionamento dei sistemi installati.

In ogni caso, negli edifici esistenti con copertura a falde o in quelli di progetto è ammessa unicamente l'installazione di pannelli fotovoltaici con integrazione architettonica totale o parziale nelle strutture edilizie così come definite dal comma 1, lett b2) e lett b3) del DM 19 febbraio 2007.

E' vietata l'installazione in copertura di pannelli solari per la produzione di acqua calda con accumulo superiore (sul tetto), se visibile da spazio pubblico.

ART. 26 AMBITI RESIDENZIALI DELLA CENTRALITÀ URBANA

26.1 DISCIPLINA GENERALE

Sono le parti del territorio, individuate dalle tavole C.1.n del Piano delle Regole, totalmente o parzialmente edificate con densità edilizie elevate e che, pur caratterizzate dalla prevalente destinazione residenziale, presentano comunque caratteristiche ricorrenti di mix funzionale.

Per le destinazioni funzionali ammesse trova applicazione quanto indicato al precedente art. 25 comma 2.

Per le destinazioni non ammissibili trova applicazione quanto indicato al precedente art. 25 comma 3.

L'edificazione con titolo diretto dovrà rispettare i seguenti indici:

- IF – Indice di edificabilità fondiaria esistente + 5% o 1 mq/mq se superiore all'esistente
- Altezza massima degli edifici esistente + 5% o 17,5 m, se superiore, per nuovi edifici (anche in caso di demolizione e ricostruzione, oltre l'altezza eventualmente indotta da autorimesse realizzate in seminterrato);

PIANO DELLE REGOLE – NORME DI ATTUAZIONE

- IC – Indice di copertura 50% o esistente se superiore;
- superficie scoperta drenante uguale all'esistente se l'esistente è < 20% della superficie dell'ambito di intervento; se l'esistente è > 20% della superficie dell'ambito di intervento, allora = 20%

L'eventuale ristrutturazione urbanistica previa approvazione di piano attuativo potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

- IF – Indice di edificabilità fondiaria esistente + 10% o 1,10 mq/mq se superiore all'esistente
- Altezza massima degli edifici esistente + 10% o 17,5 m per nuovi edifici (anche in caso di demolizione e ricostruzione, oltre l'altezza eventualmente indotta da autorimesse realizzate in seminterrato);
- IC – Indice di copertura 50% o esistente se superiore;
- superficie scoperta drenante uguale all'esistente se l'esistente è < 20% della superficie dell'ambito di intervento; se l'esistente è > 20% della superficie dell'ambito di intervento, allora = 20%

26.2 AMBITI DI RICOMPOSIZIONE URBANA DEGLI AMBITI DELLA CENTRALITÀ URBANA

Con apposita grafia le tavole C.1.0 e C.2.n del PdR individuano specifici ambiti residenziali della centralità urbana ove degli intensi processi insediativi che li hanno generati hanno compresso i basilari caratteri funzionali della città pubblica antistante (calibri stradali insufficienti, marciapiedi assenti o di ridotte dimensioni, assenza o forte carenza di parcheggi pubblici).

Al fine di favorire la riorganizzazione morfologica e funzionale di tali tessuti e della dotazione pubblica di base delle porzioni antistanti, in caso di accorpamento di più aree edificate ivi incluse e salva la realizzazione all'esterno della recinzione di dotazioni minime di fruizione della città, sono ammessi, previa presentazione di istanza di **Piano Attuativo (o di Permesso di Costruire Convenzionato laddove la superficie di intervento derivante dall'accorpamento sia inferiore o uguale a 1.500 mq)**, i seguenti parametri, sempre riferiti alla superficie fondiaria complessiva e originaria delle aree che partecipano alla ricomposizione fondiaria:

- IF – indice di edificabilità fondiaria esistente + 25% o 1,25 mq/mq se superiore;
- Altezza massima degli edifici esistente + 30% o 25 m se superiore (oltre l'altezza eventualmente indotta da autorimesse realizzate in seminterrato);
- IC – Indice di copertura 50%;
- superficie scoperta drenante uguale all'esistente se l'esistente è < 20% della superficie dell'ambito di intervento; se l'esistente è > 20% della

superficie dell'ambito di intervento, allora = 20%

Il piano attuativo dovrà prevedere idonei interventi di riqualificazione dello spazio pubblico, con allargamento della sede stradale esistente anche al fine di localizzare idonei spazi per la mobilità pedonale e ciclabile, per la sosta veicolare e per il verde pubblico, secondo contenuti e modalità da definire, in accordo con l'Amministrazione Comunale, in sede di pianificazione attuativa.

26.3 EDIFICIO DI VALORE STORICO TESTIMONIALE A REGOLAMENTAZIONE SPECIFICA

Le tavola C.1.n del Piano delle regole individuano, come soggetto a regolamentazione specifica, l'edificio caratterizzato da elementi di archeologia industriale presente lungo l'Alzaia Trento Trieste in posizione limitrofa al comparto ex PPR RTU/2 - ex Burgo.

Per tale edificio il PdR prende atto che le necessità di riuso con salvaguardia dei caratteri architettonici e linguistici dell'edificio non possono comportare il reperimento di aree per servizi pubblici e, in particolare, di aree per parcheggi, in quanto collocato in un ambito (quello dell'Alzaia Trento Trieste) per il quale il PGT persegue maggiori gradi di fruibilità ciclo-pedonale.

Pertanto, il riutilizzo con cambio di destinazione d'uso di tale edificio è sottratto dall'obbligo di reperimento di aree per servizi pubblici.

Per lo stesso edificio saranno ammesse demolizioni parziali riferite unicamente ad elementi non appartenenti al corpo principale, anche al fine di consentire il reperimento di minime aree di pertinenza utili alle attività o ai manufatti di servizio dell'edificio.

Il riuso dell'edificio può avvenire senza limiti di SL all'interno del volume geometrico esistente, con l'unico vincolo del mantenimento delle strutture e delle partiture originarie dei fronti dell'edificio principale. L'intervento di riuso di cui al precedente comma non è comunque soggetto alle verifiche di superficie scoperta drenante o di IC.

Le destinazioni funzionali ammesse sono quelle degli ambiti residenziali della centralità urbana di cui al precedente articolo 26, restando comunque ammesso, quale eccezione a quanto ivi disposto, l'insediamento senza limitazioni di SL di attività terziaria direzionale e di erogazione di servizi di cui al precedente articolo 8.3.

Le destinazioni funzionali non ammesse sono quelle degli ambiti residenziali della centralità urbana di cui al precedente articolo 26, salvo il divieto di insediamento di attività commerciali in MSV, anche se eventualmente ammesso dal successivo articolo 39.1 per gli ambiti residenziali della centralità urbana.

E' ammesso l'intervento sino al limite massimo della Ristrutturazione Edilizia senza demolizione e ricostruzione, fatte salve le possibilità di intervento dettate dal presente articolo.

ART. 27 AMBITI RESIDENZIALI A MEDIA DENSITÀ

27.1 DISCIPLINA GENERALE

Sono le parti del territorio, individuate dalle tavole C.1.n del Piano delle Regole, totalmente o parzialmente edificate e caratterizzate da una densità edilizia medio-bassa e da un carattere prevalentemente monofunzionale della destinazione residenziale.

Per le destinazioni funzionali ammesse trova applicazione quanto indicato al precedente art. 25 comma 2.

Per le destinazioni non ammissibili trova applicazione quanto indicato al precedente art. 25 comma 3.

L'edificazione con titolo diretto dovrà rispettare i seguenti indici:

- IF – Indice di edificabilità fondiaria esistente + 5% o 0,65 mq/mq se superiore all'esistente
- altezza massima degli edifici $H =$ esistente + 5% o 9,00 m se superiore all'esistente;
- IC – Indice di copertura $IC = 35\%$ o esistente se superiore;
- superficie scoperta drenante uguale all'esistente se l'esistente è $< 20\%$ della superficie dell'ambito di intervento; se l'esistente è $> 20\%$ della superficie dell'ambito di intervento, allora = 20%

27.2 AMBITI DI RICOMPOSIZIONE URBANA DEGLI AMBITI A MEDIA DENSITÀ

Con apposita grafia le tavole C.1.0 e C.2.n del PdR individuano specifici ambiti residenziali a media densità ove degli intensi processi insediativi che li hanno generati hanno compresso i basilari caratteri funzionali della città pubblica antistante (calibri stradali insufficienti, marciapiedi assenti o di ridotte dimensioni, assenza o forte carenza di parcheggi pubblici).

Al fine di favorire la riorganizzazione morfologica e funzionale di tali tessuti e della dotazione pubblica di base delle porzioni antistanti, in caso di accorpamento di più aree edificate e salva la realizzazione all'esterno della recinzione di dotazioni minime di fruizione della città, sono ammessi, previa presentazione di istanza di **Piano Attuativo (o di Permesso di Costruire Convenzionato laddove la superficie di intervento derivante dall'accorpamento sia inferiore o uguale a 1.500 mq)**, i seguenti parametri, sempre riferiti alla superficie fondiaria complessiva e originaria delle aree che partecipano alla ricomposizione fondiaria:

- IF - indice di edificabilità fondiaria esistente + 25% o 0,80 mq/mq se superiore;
- altezza massima degli edifici esistente + 30% o 15,00 m, se superiore (oltre l'altezza eventualmente indotta da autorimesse realizzate in seminterrato);
- IC - indice di copertura 45%;
- superficie scoperta drenante uguale all'esistente se l'esistente è $< 20\%$ della superficie

dell'ambito di intervento; se l'esistente è > 20% della superficie dell'ambito di intervento, allora = 20%

Il piano attuativo dovrà prevedere idonei interventi di riqualificazione dello spazio pubblico, con allargamento della sede stradale esistente anche al fine di localizzare idonei spazi per la mobilità pedonale e ciclabile, per la sosta veicolare e per il verde pubblico, secondo contenuti e modalità da definire, in accordo con l'Amministrazione Comunale, in sede di pianificazione attuativa.

ART. 28 AMBITI RESIDENZIALI NEL VERDE PRIVATO

Sono le parti del territorio comunale edificate perché caratterizzate dalla presenza di parchi e giardini, costituenti pertinenze o ex pertinenze di edifici residenziali, con caratteristiche ambientali di particolare valenza rispetto al contesto in cui si collocano e che necessitano di essere mantenute e tutelate.

Per le destinazioni funzionali ammesse trova applicazione quanto indicato al precedente art. 25 comma 2.

Per le destinazioni non ammissibili trova applicazione quanto indicato al precedente art. 25 comma 3.

Per le attività commerciali o paracommerciali ammesse come attività compatibili o accessorie che comportino il cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti, deve essere garantita la dotazione parcheggi indicata al precedente articolo 16. Per le attività di vicinato o per le attività paracommerciali con SL inferiore o uguale a 250 mq è facoltà dell'Amministrazione Comunale ammetterne la monetizzazione, parziale o integrale, in relazione alla localizzazione, ai caratteri dell'attività da insediare nonché alla dotazione di parcheggi esistenti al contorno.

L'edificazione con titolo diretto dovrà rispettare i seguenti indici:

- IF - indice di edificabilità fondiaria esistente + 5% o 0,10 mq/mq se superiore all'esistente
- altezza massima degli edifici esistente + 5% o 9,00 m se superiore all'esistente;
- IC - indice di copertura 20 % o esistente se superiore;
- superficie scoperta drenante uguale all'esistente salve le nuove porzioni impermeabili ammesse da IC.

Non è ammesso il frazionamento o la fusione catastale, per fini edificabili, di aree classificate ai sensi del presente articolo.

In particolare:

- nel caso di aree edificate, l'indice di edificabilità fondiaria IF sopra indicato è utilizzabile solo per l'ampliamento degli edifici esistenti, restando esclusa la realizzazione di nuovi edifici. Non è quindi ammesso il frazionamento di aree pertinenziali per l'utilizzo autonomo dell'indice IF;

- nel caso di aree libere, l'edificazione potrà determinare la realizzazione di un unico edificio residenziale unifamiliare o bifamiliare per ogni comparto della stessa proprietà, restando anche in questo caso vietato il frazionamento di aree libere al fine di realizzare una pluralità di edifici.

Sono escluse dalla verifica dell'indice IC e di superficie scoperta drenante le superfici occupate da piscine e relative aree pavimentate, entro il limite di complessivi mq 150.

ART. 29 AMPLIAMENTI UNA TANTUM DI EDIFICI RESIDENZIALI IN AREE SATURE.

Nelle aree edificate degli ambiti residenziali di cui ai precedenti articoli da 29 a 31, e fatte salve eventuali indicazioni più restrittive o di maggior dettaglio dettate dagli stessi articoli, nel caso di saturazione totale della capacità edificatoria oppure nel caso in cui le Superfici Lorde esistenti alla data di adozione della Variante di PGT superino l'80% di quelle ammesse dalla presente normativa, è consentito l'ampliamento "una tantum" di singole unità immobiliari secondo le modalità di seguito indicate:

- a) per gli edifici uni e bifamiliari o per le unità immobiliari inserite in edifici con sviluppo a cortina (ville a schiera) sono ammessi interventi di ampliamento "una tantum" (in esubero rispetto alla SL massima ammessa o esistente) sino ad un massimo del 20% della Superficie Lorda esistente di ogni unità abitativa, con un minimo comunque garantito di 20 mq di SL e comunque non oltre 40 mq di SL per ogni unità abitativa esistente. Nel caso di edifici a schiera o a cortina l'utilizzo della SL "una tantum" deve avvenire nel rispetto della morfologia e dei materiali preesistenti. In questo ultimo caso, se gli interventi di ampliamento comportano la modifica della sagoma esterna degli edifici, i richiedenti dovranno produrre atto di assenso, registrato e trascritto, sottoscritto da tutti i proprietari dell'edificio plurifamiliare in cui la singola unità immobiliare è inserita, di condivisione delle modalità di realizzazione dell'ampliamento e di impegno ad impiegare le stesse modalità di intervento in caso di futuro ampliamento. L'ampliamento una tantum comporta la possibilità di incremento del 20% del rapporto di copertura definito dalle presenti norme per gli specifici ambiti residenziali. L'ampliamento una tantum non è ammesso:
 - in caso di sostituzione edilizia o di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione delle SL;
 - per gli edifici che procedano, dopo l'adozione del PGT, al recupero dei sottotetti ai sensi delle presenti norme.
- b) per gli edifici plurifamiliari a sviluppo verticale, quali ad esempio palazzine pluripiano, sono ammessi interventi di ampliamento "una tantum" (in esubero rispetto alla SL esistente) delle singole unità immobiliari, sino ad un massimo del 20% della SL delle singole u.i., con un minimo garantito di 10 mq e comunque non oltre 20 mq per ciascuna unità immobiliare. L'utilizzo delle quote di SL "una tantum" è ammesso unicamente per l'inglobamento nell'unità abitativa di spazi esterni coperti esistenti, quali loggiati e lesene esterne, balconi o terrazzi (coperti) esistenti, ecc., con l'esclusione della realizzazione

di nuovi volumi esterni alla sagoma dell'edificio esistente. La richiesta di rilascio del titolo abilitativo alla realizzazione degli interventi di ampliamento deve essere accompagnata da un progetto unitario d'insieme (comprensivo di elaborati grafici e di relazione) esteso a tutto l'edificio plurifamiliare. Questo progetto unitario deve essere preventivamente approvato dagli organismi condominiali secondo le modalità fissate dalla normativa vigente e dal regolamento condominiale in vigore. L'istanza di ampliamento per l'ottenimento del titolo abilitativo deve produrre la relativa deliberazione condominiale dalla quale risulti l'impegno e il vincolo degli altri condomini ad adeguarvisi nel corso dei successivi interventi che saranno proposti per lo stesso condominio. Laddove non sia costituito il condominio la sottoscrizione del progetto unitario e l'impegno alla sua realizzazione può avvenire con atto di impegno unilaterale d'obbligo sottoscritto da tutti i proprietari dell'immobile interessato, registrato e trascritto. Il progetto unitario, esteso a tutta la proprietà interessata, dovrà contenere gli elementi progettuali necessari per valutarne l'impatto visuale rispetto alla morfologia originaria dell'edificio plurifamiliare e rispetto alla zona in cui è inserito, nonché la descrizione precisa degli eventuali nuovi materiali utilizzati per le porzioni in ampliamento.

Nel caso in cui l'ampliamento si limiti al riutilizzo di spazi o locali interni esistenti alla data di adozione del PGT, al fine di renderli abitabili, senza modifica di sagoma, sedime, pendenza, colmo e linea di gronda dell'edificio esistente, l'intervento "una tantum" non è soggetto a limiti di SL ammissibile. Esso però non è cumulabile con l'incremento di SL per l'ampliamento effettivo dell'edificio fissato ai precedenti punti a) e b).

Fatto salvo quanto previsto dal precedente comma, l'utilizzo delle quantità una tantum indicate dal presente articolo non è cumulabile con gli interventi di recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, di cui al precedente articolo 17.

L'ampliamento "una tantum" di cui ai precedenti commi deve essere utilizzato una sola volta, con trascrizione nei registri immobiliari, ed è ammesso solo per le singole unità immobiliari preesistenti. E' invece vietato l'accorpamento di quote di SL "una tantum" afferenti a diverse unità immobiliari per la realizzazione di nuove unità immobiliari a se stanti.

Sono esclusi dall'applicazione della presente norma gli edifici che abbiano già usufruito, nel passato, di interventi "una tantum" normati dai precedenti strumenti urbanistici comunale (PGT o PRG).

Resta salva la possibilità di utilizzo parziale o differito temporalmente delle quantità di ampliamento "una tantum" ammesse, comunque nei limiti massimi complessivi fissati dal presente articolo.

E' altresì vietato il trasferimento delle quote di capacità edificatoria "una tantum" da una singola unità immobiliare all'altra, anche se appartenenti al medesimo proprietario.

L'utilizzo delle quote di ampliamento "una tantum" ammesse deve avvenire nel rispetto dei limiti, di distanza tra edifici e di altezza, stabiliti dalle presenti norme tecniche, nonché nel rispetto delle norme igienico sanitarie e delle norme relative alle prestazioni energetiche degli edifici, dei diritti di vicinato o di terzi.

Ai fini dell'applicazione delle norme di cui al presente articolo è ammessa, per i casi di cui alla lettera a) del 1° comma, la deroga del 10%, dell'indice di copertura (in incremento) e della superficie scoperta drenante (in riduzione) fissati per ogni singolo ambito di appartenenza degli edifici oggetto di intervento.

SEZIONE IV AMBITI PREVALEMENTEMENTE DESTINATI ALLE ATTIVITA' ECONOMICHE

ART. 30 AMBITI PREVALEMENTEMENTE DESTINATI ALLE ATTIVITÀ ECONOMICHE – NORME GENERALI

Con apposita simbologia grafica, le tavole *C.1.0* e *C.1.n* - Disciplina del Piano delle Regole – individuano gli ambiti destinati prevalentemente alle attività economiche. Coerentemente con gli obiettivi definiti dal Documento di Piano essi sono così classificati dal Piano delle Regole:

- Ambiti delle Grandi Strutture di Vendita (GSV) esistenti;
- Ambiti terziari esistenti;
- Ambiti polifunzionali terziario-commerciali esistenti;
- Ambiti produttivi esistenti
- Ambiti produttivi esistenti a vocazione polifunzionale;
- Ambiti produttivi esistenti riconvertibili a funzione residenziale.

Le attività insediabili sono dettate, per ogni ambito individuato dal PdR, dalle specifiche norme d'ambito di cui alla presente Sezione normativa.

Negli ambiti soggetti ad attuazione coordinata così come negli Ambiti di Rigenerazione, laddove contemplino l'insediabilità di funzioni per attività economiche, le Schede contenute nei fascicoli *Schede degli Ambiti ad attuazione coordinata del PdR* e *Schede degli ambiti di rigenerazione*, dettano la specifica disciplina applicabile. Per quanto ivi eventualmente non disciplinato trova attuazione, per quanto applicabili, i contenuti generali delle presenti norme.

Per quanto riguarda l'insediabilità di funzioni commerciali valgono, inoltre, le disposizioni di cui alla successiva Sezione III – Disciplina del Commercio – art. 45.1 delle presenti norme.

Se non diversamente indicato dalle tavole *C.1.n* del Piano delle regole o dalle presenti norme, gli interventi si attueranno con titolo abilitativo diretto (permesso di costruire o altro titolo equipollente).

Le norme d'ambito disciplinano i casi in cui i mutamenti di destinazione d'uso ammessi dalle presenti norme comportano l'emanazione di Permessi di Costruire Convenzionati o l'approvazione di Piani Attuativi.

PIANO DELLE REGOLE – NORME DI ATTUAZIONE

Per le attività commerciali eventualmente ammesse, sia come attività compatibili o accessorie sia come attività principali, che comportino il cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti, deve essere garantita la dotazione parcheggi pubblici indicata al precedente articolo 16, nonché il rispetto delle eventuali altre indicazioni dettate alla *Sezione III – Disciplina del Commercio* – delle presenti norme oppure dalla normativa del Piano dei Servizi.

In ogni caso è sempre ammesso il ricorso, da parte dei proprietari, alla pianificazione attuativa (per la ristrutturazione urbanistica di comparti edificati o per l'edificazione aree non ancora edificate) o al Permesso di Costruire Convenzionato nel caso in cui gli interventi comportino un incremento del carico insediativo preesistente.

ART. 31 AMBITI DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA (GSV) ESISTENTI

Sono gli ambiti in cui sono insediate Grandi Superfici di Vendita esistenti.

E' ammesso l'insediamento della destinazione commerciale, compreso attività compatibili o accessorie di cui al precedente articolo 8.4.

Negli ambiti delle Grandi Strutture di vendita le seguente destinazioni d'uso sono considerate non ammissibili, ai sensi della lettera f) comma 3° art.10 della LR 12/05:

- a) residenziale di cui al precedente art. 8.1;
- b) produttiva manifatturiera di cui al precedente art. 8.2;
- c) logistica e autotrasporto di cui al precedente articolo 8.10, ad eccezione delle attività di deposito e immagazzinaggio di servizio delle attività insediate;
- d) parcheggio o rimessaggio autoveicoli di cui al precedente articolo 8.11, ad eccezione delle strutture a parcheggio al servizio delle attività insediate;
- e) deposito di materiali a cielo libero di cui al precedente articolo 8.12.

Per gli insediamenti esistenti che derivano da Piani Attuativi si applica quanto indicato dal precedente articolo 9.3 delle presenti norme.

Negli altri casi vigono i seguenti parametri e indici:

- IF – Indice di edificabilità fondiaria esistente, con possibilità di incremento del 5% per eventuali necessità di adeguamento tecnologico o impiantistico;
- Altezza massima degli edifici esistente, con possibilità di incremento del 5% per eventuali necessità di adeguamento tecnologico o impiantistico, salva la superficie di vendita esistente;
- IC – Indice di copertura esistente;
- superficie scoperta drenante esistente.

Le eventuali modifiche della Superficie di Vendita autorizzata, così come delle relative categorie merceologiche, è soggetta ad apposita procedura di variazione dell'attuale autorizzazione commerciale, nelle forme previste dalla legislazione di settore.

ART. 32 AMBITI TERZIARI ESISTENTI

Sono gli ambiti edificati caratterizzati dalla presenza prevalente di attività terziarie di cui al precedente articolo 8.3, con possibile residua presenza di attività produttive o altre attività a carattere prevalentemente economico.

E' ammesso l'insediamento della destinazione terziaria, compreso attività compatibili o accessorie di cui al precedente articolo 8.4, senza limiti percentuali.

Le seguenti destinazioni d'uso sono considerate non ammissibili, ai sensi della lettera f) comma 3° art.10 della LR 12/05:

- a) residenziale di cui al precedente articolo 8.1 ad eccezione di quella al servizio del personale di custodia, in misura non superiore a mq. 100 di SL per ogni comparto, o per attività di foresteria, nel limite massimo del 5% della SL complessiva;
- b) produttiva manifatturiera di cui al precedente articolo 8.2;
- c) commerciale in MSV o GSV di cui al precedente articolo 8.4, salve le quantità eventualmente alla successiva Sezione V – Disciplina del Commercio – art. 42.1 delle presenti norme;
- d) logistica e autotrasporto di cui al precedente articolo 8.10;
- e) parcheggio o rimessaggio autoveicoli di cui al precedente articolo 8.11, ad eccezione delle strutture a parcheggio al servizio delle attività economiche insediate;
- f) deposito di materiali a cielo libero di cui al precedente articolo 8.12;
- g) vendita di carburanti per autotrazione di cui al precedente articolo 8.13.

L'edificazione con titolo diretto, anche previa demolizione e ricostruzione, dovrà rispettare i seguenti indici:

- IF - indice di edificabilità fondiaria esistente o 0,50 mq/mq se superiore all'esistente
- Altezza massima degli edifici nel solo rispetto delle distanze tra edifici, dal confine e dalle strade;
- IC - Indice di copertura 40% o esistente se superiore;
- superficie scoperta drenante uguale all'esistente se l'esistente è < 10% della superficie dell'ambito di intervento; se l'esistente è > 10% della superficie dell'ambito di intervento, allora = 10%

Per le attività già insediate alla data di adozione della Variante, nel caso in cui sia saturato l'indice IF di cui sopra, è sempre ammesso l'incremento "Una Tantum" del 10% della SL esistente, fatto salvo il rispetto dell'IC sopra dettato.

ART. 33 AMBITI POLIFUNZIONALI TERZIARIO COMMERCIALI ESISTENTI

Sono gli ambiti edificati caratterizzati dalla commistione di attività commerciali, direzionali e terziarie o comunque di attività di natura economica.

E' ammesso l'insediamento delle seguenti destinazioni funzionali:

- terziaria, compreso attività compatibili o accessorie di cui al precedente articolo 8.3;
- commercio, compreso attività compatibili o accessorie di cui al precedente articolo 8.4, nei limiti fissati al successivo articolo 39.1;
- ricettive e ristorative di cui al precedente articolo 8.6, senza limitazioni;
- libera professione e attività intellettuali di cui al precedente articolo 8.8 senza limitazioni;
- servizi privati di interesse generale di cui al precedente articolo 8.9, fatta salva la valutazione del clima acustico per le attività di cui al comma 3 art.8 della Legge 447/95 o ad esse assimilabili, senza limitazioni;
- vendita di carburanti per autotrazione se integrate in un progetto unitario degli insediamenti commerciali eventualmente presenti o ammessi ai sensi del successivo articolo 39.1.

Le seguenti destinazioni d'uso sono considerate non ammissibili, ai sensi della lettera f) comma 3° art.10 della LR 12/05:

- a) residenziale di cui al precedente articolo 8.1 ad eccezione di quella al servizio del personale di custodia, in misura non superiore a mq. 100 di SL per ogni comparto, o per attività di foresteria, nel limite massimo del 5% della SL complessiva;
- b) produttiva manifatturiera di cui al precedente articolo 8.2;
- c) logistica e autotrasporto di cui al precedente articolo 8.10;
- d) parcheggio o rimessaggio autoveicoli di cui al precedente articolo 8.11, ad eccezione delle strutture a parcheggio al servizio delle attività economiche insediate;
- e) deposito di materiali a cielo libero di cui al precedente articolo 8.12;
- f) vendita di carburanti per autotrazione di cui al precedente articolo 8.13 laddove non integrata in un disegno unitario con gli insediamenti in MSV esistenti o ammessi.

L'edificazione con titolo diretto, anche previa demolizione e ricostruzione, dovrà rispettare i seguenti indici:

- IF - indice di edificabilità fondiaria esistente o 0,50 mq/mq se superiore all'esistente
- altezza massima degli edifici nel solo rispetto delle distanze tra edifici, dal confine e dalle

- | | |
|--------------------------------|---|
| | strade; |
| • IC - indice di copertura | 40% o esistente se superiore; |
| • superficie scoperta drenante | uguale all'esistente se l'esistente è < 10% della superficie dell'ambito di intervento; se l'esistente è > 10% della superficie dell'ambito di intervento, allora = 10% |

Per le attività già insediate alla data di adozione della Variante, nel caso in cui sia saturato l'indice IF di cui sopra, è sempre ammesso l'incremento "Una Tantum" del 10% della SL esistente, fatto salvo il rispetto dell'IC sopra dettato.

ART. 34 AMBITI PRODUTTIVI ESISTENTI

Sono gli ambiti edificati caratterizzati dalla presenza prevalente di attività produttive-manifatturiere che, per i caratteri di localizzazione e accessibilità, il PdR riconferma come ambiti a vocazione prevalentemente produttiva/manifatturiera.

Negli ambiti produttivi esistenti è sempre ammesso l'insediamento delle attività produttive manifatturiere e delle attività complementari, accessorie o compatibili (senza limitazioni percentuali e anche in via esclusiva) definite al precedente articolo 8.2.

Non è comunque ammesso l'insediamento delle seguenti destinazioni d'uso:

- residenza, ad eccezione di quella al servizio del personale di custodia, in misura non superiore a mq. 100 di SL per ogni comparto, o per attività di foresteria, nel limite massimo del 5% della SL complessiva;
- terziaria di cui al precedente articolo 8.3;
- commerciale di cui al precedente articolo 8.4, salva la possibilità di attività di vendita dei prodotti dell'azienda insediata o di prodotti affini appartenenti alla stessa categoria merceologica;
- logistica e autotrasporto di cui al precedente articolo 8.10, se con SL superiore a 5.000 mq; resta comunque ammesso l'insediamento di attività di logistica o magazzinaggio al servizio della filiera produttiva insediata.

L'edificazione con titolo diretto, anche previa demolizione e ricostruzione, dovrà rispettare i seguenti indici:

- | | |
|--|---|
| • IF - indice di edificabilità fondiaria | esistente o 1,00 mq/mq se superiore all'esistente |
| • altezza massima degli edifici | 17,00 m (escluso volumi tecnici); |
| • IC - indice di copertura | 170% o esistente se superiore; |
| • superficie scoperta drenante | uguale all'esistente se l'esistente è < 10% della superficie dell'ambito di intervento; se l'esistente è > 10% della superficie dell'ambito di intervento, allora = 10% |

Per le attività già insediate alla data di adozione della Variante, nel caso in cui sia saturato l'indice IF di cui sopra, è sempre ammesso l'incremento "Una Tantum" del 10% della SL esistente, fatto salvo il rispetto dell'IC sopra dettato.

ART. 35 AMBITI PRODUTTIVI ESISTENTI A VOCAZIONE POLIFUNZIONALE

Sono gli ambiti edificati caratterizzati dalla presenza prevalente di attività produttive-manifatturiere che, per localizzazione, accessibilità e assenza di interferenze con porzioni del tessuto urbano consolidato "sensibili" rispetto a possibili impatti, si caratterizzano per una vocazione diffusa verso potenziali trasformazioni di carattere polifunzionale (terziario/commerciale e per servizi privati).

E' ammesso l'insediamento delle seguenti destinazioni funzionali:

- produttiva manifatturiera di cui al precedente articolo 8.2, escluso attività insalubri di 1^a e 2^a classe ai sensi del DM 5 settembre 1994;
- terziaria, compreso attività compatibili o accessorie, di cui al precedente articolo 8.3;
- commercio, compreso attività compatibili o accessorie di cui al precedente articolo 8.4, nei limiti fissati al successivo articolo 39.1;
- ristorativa, di cui al precedente articolo 8.6 lett. c);
- libera professione e attività intellettuali di cui al precedente articolo 8.8, senza limitazioni;
- servizi privati di interesse generale di cui al precedente articolo 8.9, fatta salva la valutazione del clima acustico per le attività di cui al comma 3 art.8 della Legge 447/95 o ad esse assimilabili, senza limitazioni;
- vendita di carburanti per autotrazione se integrate in un progetto unitario degli insediamenti commerciali eventualmente presenti o ammessi ai sensi del successivo articolo 39.1.

Le seguenti destinazioni d'uso sono considerate non ammissibili, ai sensi della lettera f) comma 3° art.10 della LR 12/05:

- residenza, ad eccezione di quella al servizio del personale di custodia, in misura non superiore a mq. 100 di SL per ogni comparto, o per attività di foresteria, nel limite massimo del 5% della SL complessiva;
- ricettiva, alberghiera o non alberghiera, di cui al precedente articolo 8.6 lett. a) e b);
- logistica e autotrasporto di cui al precedente articolo 8.10; resta comunque ammesso l'insediamento di attività di logistica o magazzinaggio al servizio della filiera produttiva insediata.
- depositi di materiale a cielo libero di cui al precedente articolo 8.12;

L'edificazione con titolo diretto, anche previa demolizione e ricostruzione, dovrà rispettare i seguenti indici:

- IF - indice di edificabilità fondiaria esistente o 1,00 mq/mq se superiore all'esistente
- altezza massima degli edifici 17,00 m (escluso volumi tecnici);

PIANO DELLE REGOLE – NORME DI ATTUAZIONE

- IC - indice di copertura 70% o esistente se superiore;
- superficie scoperta drenante uguale all'esistente se l'esistente è < 10% della superficie dell'ambito di intervento; se l'esistente è > 10% della superficie dell'ambito di intervento, allora = 10%

Per le attività già insediate alla data di adozione della Variante, nel caso in cui sia saturato l'indice IF di cui sopra, è sempre ammesso l'incremento "Una Tantum" del 10% della SL esistente, fatto salvo il rispetto dell'IC sopra dettato.

ART. 36 AMBITI PRODUTTIVI ESISTENTI RICONVERTIBILI A FUNZIONE RESIDENZIALE

Il Piano delle regole individua gli ambiti del tessuto urbano consolidato ove sono presenti insediamenti produttivi esistenti in continuità o contiguità con il tessuto residenziale consolidato.

Per tali ambiti il Piano delle regole incentiva l'attivazione di interventi di riqualificazione urbana (anche parziale) e riconversione verso funzioni residenziali e compatibili, utili a perseguire un assetto urbano di maggior qualità e coerenza rispetto alle vocazioni del contesto in cui si collocano.

Per tali ambiti, in ogni caso, si applica la normativa degli insediamenti produttivi esistenti a vocazione polifunzionale di cui al precedente, salvo rispetto dei seguenti parametri:

- IF - indice di edificabilità fondiaria esistente;
- altezza massima degli edifici esistente;
- IC - indice di copertura esistente;
- superficie scoperta drenante uguale all'esistente se l'esistente è < 10% della superficie dell'ambito di intervento; se l'esistente è > 10% della superficie dell'ambito di intervento, allora = 10%

In alternativa alla disciplina di cui al precedente comma è ammessa la riconversione dell'intero comparto verso la destinazione d'uso residenziale e delle funzioni ad essa compatibili e accessorie (senza limitazioni) di cui al precedente articolo 8.1.

L'attuazione degli interventi di riconversione funzionale verso la destinazione residenziale avviene:

- con Permesso di Costruire Convenzionato per comparti con estensione inferiore a 5.000 mq;
- con Piano Attuativo nel caso di comparti di superficie superiore;

Gli interventi di cui al comma precedente dovranno tendere ad una migliore integrazione morfologica e tipologica, oltre che funzionale, dei nuovi edifici con il contesto in cui risultano inseriti.

I parametri urbanistico edilizi da applicarsi per la riqualificazione di cui al precedente comma 4 sono i seguenti:

- IT - indice di edificabilità fondiaria esistente + 10% o 0,75 mq/mq se superiore;

PIANO DELLE REGOLE – NORME DI ATTUAZIONE

- altezza massima degli edifici 15,00 o esistente se superiore;
- IC - indice di copertura 50% o esistente se superiore.
- superficie scoperta drenante uguale all'esistente se l'esistente è < 10% della superficie dell'ambito di intervento; se l'esistente è > 10% della superficie dell'ambito di intervento, allora = 10%

Oltre a rispettare ogni obbligo dettato dalla legislazione vigente o dalle presenti norme, il Piano attuativo o il Permesso di costruire convenzionato volti alla riconversione residenziale dovranno prevedere:

- la cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi a parcheggi pubblici (o di uso pubblico) in misura pari ad almeno:
 - 15% della SL per le destinazioni residenziali;
 - 40% della SL per le destinazioni compatibili o accessorie alla residenza eventualmente previste dall'intervento;
- la cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle ulteriori aree per servizi pubblici previste dal Piano dei Servizi, ridotte del 25%, in relazione alle diverse funzioni previste dal progetto;
- di norma, un arretramento di 5 m rispetto al confine stradale antistante, delle recinzioni e dei fronti degli edifici posti lungo la viabilità. In ogni caso l'Amministrazione Comunale potrà valutare se richiedere un arretramento superiore utile alla realizzazione di quote di parcheggi all'esterno della recinzione, o se consentire eventuali distanze inferiori.

E' facoltà dell'Amministrazione comunale disporre l'eventuale monetizzazione delle aree per servizi pubblici qualora non ravvisi la necessità di reperire tali aree all'interno del comparto.

ART. 37 DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

L'installazione di nuovi distributori di carburante ad uso pubblico o la ricollocazione degli esistenti è ammessa unicamente:

- nei comparti di insediamento di Grandi Strutture di Vendita (GSV) o delle Medie Superfici di Vendita (MSV), laddove espressamente ammessi dalla normativa dei diversi ambiti individuati dalle tavole C.1.n del PdR;
- all'esterno del Tessuto urbano Consolidato, ad eccezione degli ambiti vincolati sensi del D.Lgs. 42/2004.

Nei casi di cui al precedente comma o negli impianti esistenti individuati dalle tavole C.1.n del PdR è sempre ammessa la realizzazione di edifici per lo svolgimento di attività compatibili o accessorie (quali l'attività di

PIANO DELLE REGOLE – NORME DI ATTUAZIONE

manutenzione e la riparazione degli autoveicoli, la vendita di accessori specifici, la somministrazione di alimenti e bevande, depositi, ecc..) ed in genere delle attività indicate dalla DGR GR X / 6698 del 9 giugno 2017, il tutto entro il limite di 150 mq di SL.

Ai sensi del comma 4 art.8 dell'Allegato A alla DGR X / 6698 del 9 giugno 2017, oltre alle quantità di cui sopra è sempre ammessa la realizzazione di locali destinati al ricovero del gestore, comprendenti locali spogliatoio e servizio igienico ad uso esclusivo, nella misura massima di 15mq di SL.

Restano inoltre salve le premialità previste dal comma 3 art. 8 dell'allegato A alla DGR X / 6698 del 9 giugno 2017.

I distributori di carburante ad uso privato all'interno delle attività produttive sono ammessi soltanto nelle zone urbanistiche destinate alle attività produttive manifatturiere e purché ricorrano tutte le condizioni di sicurezza previste dalle leggi vigenti.

In tutti i casi, comunque, è fatto salvo il rispetto delle norme autorizzative di natura diversa da quella urbanistica, ed in particolar modo di quelle di cui alla DGR X / 6698 del 9 giugno 2017 o di altra normativa regionale o nazionale eventualmente sopravvenuta.

SEZIONE V DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI

ART. 38 REGOLE GENERALI DI INSEDIAMENTO DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI – ADDENSAMENTO COMMERCIALE DI 1° LIVELLO

Sul territorio comunale non è ammesso l'insediamento di nuove Grandi Superfici di Vendita (GSV) o Centri Commerciali in GSV.

Per le GSV esistenti alla data di adozione della Variante generale si applicano le disposizioni di cui al precedente articolo 31.

I limiti di insediabilità delle Medie Superfici sono dettati dalle presenti norme in considerazione della localizzazione dei diversi ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, dei loro caratteri di accessibilità in rapporto alla viabilità principale del comune, nonché del carattere dei possibili impatti indotti su porzioni "sensibili" del sistema edificato o del sistema paesistico/ambientale locale.

A tal fine la tavola C.1.n, anche in applicazione degli obiettivi delineati dal DdP, individua nelle aree contermini alla Nuova Vigevanese o ad altre porzioni di viabilità principale l'Addensamento Commerciale di 1° livello, inteso quale luogo privilegiato di compatibilità delle attività commerciali.

In tutti gli ambiti destinati alle attività economiche ricompresi nell'Addensamento commerciale di 1° livello possono insediarsi MSV sino alla dimensione massima di 2.500 mq di SV, fatto salvo il rispetto degli indici, dei parametri e delle eventuali altre limitazioni dettati, per gli specifici ambiti, dai precedenti articoli 33, 35, 36,

37, 38 o 39; ciò fatte salve le diverse indicazioni dettate, per gli ambiti ivi coinvolti, dalle *Schede degli Ambiti di Trasformazione del DdP* o dalle *Schede degli Ambiti di Rigenerazione del PdR* o dalle *Schede degli Ambiti ad attuazione coordinata del PdR*.

In tutto il territorio comunale, con esclusione delle aree destinate all'agricoltura e degli altri ambiti inedificati di valenza ambientale, comunque denominati, è ammessa l'apertura, l'ampliamento e il trasferimento di esercizi di vicinato.

ART. 39 MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

39.1 LIMITI DI INSEDIAMENTO NEGLI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO ESTERNI ALL'ADDENSAMENTO COMMERCIALE DI 1° LIVELLO

Per gli Ambiti di Trasformazione del DdP, gli Ambiti di Rigenerazione disciplinati dal PdR e per gli Ambiti ad attuazione coordinata del PdR le possibilità di insediamento di attività commerciali è disciplinato dalle *Schede degli Ambiti di Trasformazione del DdP* o dalle *Schede degli Ambiti di Rigenerazione del PdR* o dalle *Schede degli Ambiti ad attuazione coordinata del PdR*.

Negli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato esterni all'Addensamento commerciale di 1° livello di cui al precedente articolo 38, in considerazione della loro localizzazione, dei loro caratteri di accessibilità in rapporto alla viabilità principale del comune, nonché del carattere dei possibili impatti indotti su porzioni "sensibili" del sistema edificato o del sistema paesistico/ambientale locale, fatte salve le possibilità di insediamento eventualmente indicate nelle Schede di cui al primo comma del presente articolo, sono dettati i seguenti limiti di insediamento:

- **Nuclei di Antica Formazione:** non è ammesso l'insediamento di nuove MSV;
- **Ambiti residenziali della centralità urbana:** MSV insediabili sino al limite dimensionale di **400 mq di SV** e sempre che la nuova struttura di vendita sia integrata tipologicamente con gli edifici di tipologia residenziale. Per le MSV esistenti alla data di adozione della variante generale è ammesso l'incremento del **10% della SV** e del **20% della SL**, nel rispetto del rapporto di copertura ammesso;
- **Ambiti residenziali a media densità:** non è ammesso l'insediamento di nuove MSV;
- **Ambiti residenziali nel verde privato:** non è ammesso l'insediamento di nuove MSV;
- **Ambiti terziari esistenti:** MSV insediabili nel limite di 1.500 mq di SV;
- **Ambiti a vocazione polifunzionale terziario commerciali esistenti:** MSV insediabili nel limite di 1.500 mq di SV;
- **Ambiti produttivi esistenti:** non è ammesso l'insediamento di nuove MSV, salvo le specifiche possibilità di insediamento disciplinate dal precedente articolo 34.
- **Ambiti produttivi a vocazione polifunzionale:** MSV insediabili nel limite di 500 mq di SV;

Per l'insediamento di Medie Superfici di Vendita, anche nei casi in cui il solo cambio di destinazione d'uso comporti un incremento del carico insediativo rispetto alla situazione esistente, è ammesso, in alternativa, l'uso di Piani Attuativi o del Permesso di Costruire Convenzionato di cui all'art. 28 bis del DPR 380/2001, che garantiscano:

- il reperimento delle dotazioni indicate al precedente articolo 16 o eventuali altre dotazioni pubbliche indicate dal Piano dei Servizi o dalle specifiche schede normative degli *Ambiti di Trasformazione del DdP* o degli *Ambiti di Rigenerazione* o degli *Ambiti ad attuazione coordinata del PdR*;
- la valutazione degli impatti generati, ambientali o da traffico, secondo le indicazioni fornite dalla D.g.r. XII/2828 del 22/07/2024 o dalle presenti norme;
- la realizzazione delle eventuali ulteriori opere (viarie, di rete o altro, pubbliche o private) necessarie all'insediamento o ad attenuare gli impatti;
- le opere di miglioramento delle prestazioni energetiche e ambientali degli edifici esistenti, se mantenuti;
- le compensazioni o le mitigazioni ambientali eventualmente da attuare, secondo le indicazioni dalla D.g.r. XII/2828 del 22/07/2024 o di quelle eventualmente indicate dal Piano dei Servizi.

Le disposizioni del comma precedente si applicano anche all'ampliamento o accorpamento di esercizi commerciali di media struttura di vendita già esistenti se configurano una MSV con SV superiore a 500 mq di SV. In questi casi, il Permesso di Costruire Convenzionato può essere sostituito dalla stipula di una convenzione che preveda il reperimento delle aree da destinare a servizi pubblici nella misura prevista dalle presenti norme.

39.2 COMPATIBILITÀ VIABILISTICA

In caso di insediamento di MSV con superficie di vendita (SV) superiore a mq 500 è necessario predisporre uno studio di impatto viabilistico che dimostri la sostenibilità dell'efficienza viaria della rete di prossimità, entro un'areale di gravitazione significativo, assumendo i criteri di individuazione indicati dalla Tabella 1 dell'Allegato A alla D.g.r. XII/2828 del 22/07/2024.

La generazione di traffico indotta dal nuovo insediamento commerciale considerata dallo studio di impatto viabilistico deve essere stimata sulla base di quanto indicato dal paragrafo 5.5. dell'Allegato A1 alla D.g.r. XII/1250 del 30/10/2023 (o da successivi atti regionali, integrativi o sostitutivi e vigenti all'atto della domanda di insediamento) opportunamente adattati, in termini di generazione, allo specifico caso della MSV in esame, anche al fine di distinguere, sulla base di studi o manualistica di settore, le diverse componenti del traffico generato (flussi aggiuntivi e flussi già circolanti sulla rete viaria).

L'assegnazione alla rete viaria, esistente o di progetto, deve avvenire per un intorno significativo, intendendosi per tale l'intorno territoriale ove siano percepibili e significativi, dal punto di vista trasportistico, gli effetti indotti sulla rete viaria.

La verifica della capacità della rete e delle prestazioni dei nodi deve essere effettuata con l'ausilio di metodi assunti dalla normativa di riferimento o dalla bibliografia di settore

Lo studio dovrà dimostrare i gradi di efficienza e capacità della rete viaria utilizzata per l'accesso all'insediamento commerciale entro un'area territoriale di prossimità oltre la quale gli effetti indotti dal nuovo insediamento non siano più percepibili o significativi dal punto di vista trasportistico.

Sulla base delle risultanze di tale studio di impatto viabilistico, il progetto di insediamento delle nuove strutture commerciali dovrà garantire l'efficienza del sistema di accesso e uscita dalla viabilità ordinaria, senza che su di essa si manifesti accumulo di traffico (diretto o proveniente dall'area di pertinenza) e prevedere, laddove necessario, le nuove opere viabilistiche necessarie a garantire sufficienti gradi di efficienza della rete viaria di prossimità.

39.3 DOMANDA DI SOSTA E PARCHEGGI NECESSARI

Lo studio di impatto viabilistico di cui al precedente articolo 39.2 deve consentire di stimare analiticamente la domanda effettiva di sosta generata nell'ora di punta settimanale dell'esercizio commerciale.

La dotazione minima di parcheggi pubblici e privati da reperire nell'intervento commerciale sarà quella necessaria a rispondere alla domanda di sosta di cui al comma precedente, anche se maggiore di quella prevista dalla normativa del Piano dei Servizi.

La normativa del Piano dei Servizi regola gli eventuali casi in cui sia possibile procedere alla monetizzazione dei parcheggi pubblici.

Con le stesse modalità di cui ai precedenti commi si procederà nel caso di attività paracommerciali, di somministrazione alimenti e bevande e di ristorazione, assimilando alla superficie di vendita quella in cui ha libero accesso l'utenza.

I parcheggi pubblici o di uso pubblico da reperire devono comunque essere reperiti in aree a diretto servizio dell'esercizio commerciale.

39.4 INSERIMENTO AMBIENTALE

Fatti salvi gli elementi di inserimento paesistico-ambientale che dovessero risultare necessari sulla base della valutazione di impatto paesistico previsto dalla normativa vigente, le nuove MSV dovranno prevedere un'adeguata sistemazione delle aree di margine della viabilità e dei parcheggi, da documentare in sede di procedura abilitativa (Permesso di Costruire, convenzionato o non, Piano attuativo, Autorizzazione commerciale).

PIANO DELLE REGOLE – NORME DI ATTUAZIONE

Le aree esterne dovranno essere opportunamente sistemate a verde e i parcheggi a raso dovranno essere alberati con un minimo di una pianta ogni sei posti auto, preferibilmente distribuendo omogeneamente l'alberatura su tutta la superficie del parcheggio al fine di contenere l'effetto "isola di calore".

ART. 40 MERCI INGOMBRANTI, NON FACILMENTE AMOVIBILI ED A CONSEGNA DIFFERITA

Con richiamo a quanto indicato dalla D.g.r. XII/1250 del 30/10/2023, la superficie di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (quali ad esempio mobilifici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) è calcolata in misura di 1/8 della Superficie Lorda (SL) complessiva.

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

ART. 41 ESERCIZIO CONGIUNTO DI ATTIVITÀ DI VENDITA AL DETTAGLIO E DI VENDITA ALL'INGROSSO

La D.g.r. XII/1250 del 30/10/2023 precisa le modalità di esercizio promiscuo nello stesso locale dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, secondo quanto previsto dalla normativa di settore.

La superficie di vendita degli esercizi che, nello stesso locale, effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio dei prodotti, è calcolata in via parametrica nella misura di 1/2 della superficie lorda complessivamente utilizzata per la vendita.

In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle di cui al comma 1, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del d.lgs. n. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

ART. 42 COMMERCIO ELETTRONICO

Le attività commerciali, di vendita al dettaglio o all'ingrosso, possono assumere anche la forma del commercio elettronico, inteso quale attività commerciale e di transazione per via elettronica e comprende attività diverse quali:

- la commercializzazione di beni per via elettronica;
- la distribuzione on-line di contenuti digitali.

Ai fini delle presenti norme, l'attività di commercio elettronico è assimilata:

1. alle attività commerciali di cui alle lettere a) e b) articolo 8.4 delle presenti norme se tale attività è svolta ad integrazione delle attività commerciali con vendita sul posto, al dettaglio o all'ingrosso e con accesso diretto dell'utente alle superficie di vendita;
2. alle attività terziarie di erogazione di servizi di cui alla lett. b) articolo 8.3 delle presenti norme, se l'attività di commercio elettronico è l'attività di vendita prevalente e l'organizzazione degli edifici e delle aree è prevalentemente destinata agli uffici in cui si svolge l'attività di vendita in remoto e di transazione, senza accesso diretto dell'utenza per l'acquisto, e in cui gli spazi di magazzino e deposito dei prodotti oggetto di commercio non superino i 2.500 mq di SL;
3. alle attività di produttive manifatturiere di cui all'articolo 8.2 delle presenti norme, laddove le attività di cui al precedente punto 2 presuppongono spazi di magazzino e deposito dei prodotti posti in vendita superiori a 2.500 mq e non oltre 5.000 mq di SL.
4. alle attività di Logistica di cui all'articolo 8.10 delle presenti norme, laddove le attività di cui al precedente punto 2 presuppongono spazi di magazzino e deposito dei prodotti posti in vendita superiori a 5.000 mq di SL. In tal caso l'insediamento è vietato in assenza di ambiti appositamente individuati dal DdP ai sensi della lett. e sexies) comma 2 art. 8 l.r. 12/05.

ART. 43 AREE PER ATTIVITÀ TEMPORANEE - SPETTACOLI VIAGGIANTI - MERCATI E SPAZI ESPOSITIVI TEMPORANEI

Per lo svolgimento di attività di spettacolo viaggiante comportanti l'installazione di grandi attrazioni (circhi, parchi di divertimento, e simili) sono individuate da apposita deliberazione di Giunta Comunale.

La collocazione dei mercati o fiere per lo svolgimento di attività di commercio su aree pubbliche è ammissibile, ai sensi della L.R. 15/2000, anche nelle aree del territorio comunale classificate come rete viaria (a condizione che venga emanata apposita ordinanza per la limitazione del traffico durante il periodo di svolgimento delle attività) o ciclopedonale, nonché sulle aree destinate a qualunque titolo ad attività ed attrezzature pubbliche e collettive.

Identicamente è possibile svolgere nelle stesse aree le attività espositive temporanee su suolo pubblico di cui all'art.12 del R.R. 5/03 sulle fiere.

Le indicazioni sopra riportate presuppongono comunque, per la loro attuazione, l'emanazione di appositi atti di autorizzazione temporanea da parte della competente autorità comunale.

TITOLO IV AREE PER INFRASTRUTTURE DI MOBILITA' E ATTREZZATURE TECNOLOGICHE

ART. 44 AREE DEL SISTEMA DELLA MOBILITÀ VIARIA

Le zone destinate alla viabilità, esistenti e di progetto, sono individuate con apposito segno grafico nella tavola C.1.0 del Piano delle regole oltre che sulle tavole del Piano dei Servizi.

Esse comprendono: le strade, i nodi di confluenza di più strade, i percorsi pedonali e ciclopeditoni, le piazze.

Su di esse è vietata qualsiasi costruzione di edifici e manufatti non strettamente attinenti alla viabilità e ai trasporti.

I tracciati esistenti sono salvaguardati dalle disposizioni normative generali vigenti.

Per i tracciati di progetto le misure di salvaguardia sono estese alle fasce di rispetto; a tal riguardo, laddove la fascia di rispetto non sia individuata espressamente dalle tavole C.1.n e B.1.0, anche ai tracciati di progetto si applicano le disposizioni dettate per le strade esistenti dal precedente articolo 11.5 o le altre disposizioni di legge eventualmente vigenti (DPR 495/92).

In ogni caso, nelle fasce di rispetto (indicate dalle tavole del PGT oppure derivanti dall'applicazione delle presenti norme o dal Codice della Strada e del suo Regolamento di attuazione) sono ammesse rettifiche di tracciato nonché nuove opere viarie o ciclopeditoni, senza che ciò comporti mai Variante al PGT.

ART. 45 SISTEMA DELLA MOBILITÀ DOLCE

Comprendono le percorrenze ciclabili e pedonali esistenti o di progetto, anche eventualmente indicate nelle tavole del PdR in assunzione di quanto indicato nelle tavole del Piano dei Servizi.

Nel caso delle piste ciclabili di progetto l'eventuale individuazione delle tavole del PdR deve considerarsi indicativa e utile solo alla conformità dei successivi progetti per la realizzazione delle opere. Pertanto, il successivo progetto di fattibilità tecnico economica delle percorrenze ciclopeditoni definirà nel dettaglio le percorrenze e le geometrie di progetto.

Le indicazioni di progetto delle tavole del PdR e del PdS, pertanto, non costituiscono vincolo preordinato all'esproprio o dichiarazione di pubblica utilità, che dovranno essere apposti e dichiarati al momento dell'approvazione del progetto di opera pubblica, secondo le modalità prescritte dalla legislazione vigente.

Ulteriormente, pur se non richiamate direttamente nelle tavole del PdR o del PdS, sulle aree già interessate da viabilità o ciclopeditonalità pubblica sono comunque realizzabili tutti gli interventi previsti da altri strumenti di programmazione comunale, ivi compreso il Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU) o il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) laddove approvati.

ART. 46 AREE PER IL TRASPORTO FERROVIARIO PUBBLICO O DI INTERESSE COLLETTIVO:

Nelle tavole C.1.n del Piano delle regole sono individuate le aree interessate dalle infrastrutture ferroviarie.

Esse comprendono la sede della linea ferroviaria e le relative opere d'arte, quali sovrappassi, sottopassi, ecc.

Per tali aree si fa esplicito richiamo alle disposizioni riportate nel DPR 11 luglio 1980, n. 753 «Nuove norme di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto» e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 47 IMPIANTI E ATTREZZATURE TECNOLOGICHE

Le tavole C.1.n del PdR individuano le aree ove sono collocati impianti o attrezzature di interesse pubblico riferibili all'erogazione di servizi di rete o altre attrezzature tecnologiche di servizio pubblico.

Oltre che nelle specifiche aree individuate nelle tavole C.1.n del PdR le attrezzature tecnologiche e gli impianti per l'erogazione dei servizi di rete possono essere localizzate in tutte le zone del territorio comunale in base a necessità espresse dagli enti gestori dei servizi, nel rispetto delle norme igienico sanitarie e di quelle relative alla sicurezza.

Sono attrezzature volte all'erogazione di servizi di rete o comunque connesse alle opere di urbanizzazione primaria le cabine di trasformazione dell'energia elettrica, le cabine di decompressione del gas, le centraline telefoniche, gli impianti di sollevamento, il trattamento e la distribuzione dell'acqua potabile, lo smaltimento e la depurazione delle acque fognarie, ecc.

La realizzazione di impianti tecnologici di rete o di servizio pubblico nelle aree edificabili e/o edificate non è soggetta alla verifica di indici o parametri urbanistici; le relative costruzioni devono possedere caratteristiche tali da consentirne l'armonico inserimento nell'ambiente naturale o nel paesaggio urbano.

La realizzazione di impianti tecnologici di rete o di servizio pubblico potrà avvenire, previo ottenimento di apposito titolo abilitativo edilizio secondo la normativa vigente e salve eventuali specificazioni e condizioni dettate dalle norme del PGT, in funzione delle effettive esigenze degli impianti da realizzare, salvo il rispetto delle normative vigenti in materia e del contesto ambientale e paesaggistico in cui dette opere ricadono.

L'individuazione di aree od edifici destinati ad impianti tecnologici non costituisce indicazione di vincolo preordinato all'esproprio, essendo tali attrezzature e impianti autorizzate in regime di concessione o convenzione.

L'edificazione nelle aree destinate a infrastrutture tecnologiche deve avvenire comunque nel rispetto di quanto eventualmente definito dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, adottando tutte le norme e le cautele finalizzate alla preservazione della salute umana e alla tutela dell'ambiente e delle risorse naturali.

TITOLO V IL SISTEMA RURALE E AMBIENTALE

ART. 48 SISTEMA RURALE E AMBIENTALE – OBIETTIVI DI SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA E AMBIENTALE

Appartengono al sistema rurale le aree destinate all'agricoltura, cioè allo svolgimento dell'attività agro-silvo-pastorale, riconosciuto quale elemento fondamentale di presidio del territorio rurale e naturale locale.

Gli ambiti agricoli ricomprendono le aree volte alla conduzione agricola (fondi rurali, infrastrutture, attrezzature e insediamenti agrari), le zone boscate, gli elementi del reticolo idrico superficiale ivi presenti e ogni altra area appartenente al sistema rurale individuato dal PGT.

All'interno dei territori ricompresi nel Parco Regionale Agricolo Sud Milano si applicano le indicazioni e i contenuti normativi e cartografici del PTC del Parco, che sono recepitati di diritto nel PGT e prevalgono su previsioni difformi eventualmente presenti nell'apparato normativo del PGT.

Gli interventi di qualsiasi natura interni al territorio del Parco sono soggetti ad Autorizzazione Paesaggistica, preventiva a qualsiasi atto autorizzativo o di inizio attività. Agli edifici con destinazione diversa da quella agricola oppure a quelli dismessi dall'attività agricola interni al Parco si applicano le norme del PTC del Parco.

Il PGT persegue la salvaguardia, attraverso le presenti disposizioni e quelle del Piano dei Servizi relative alla Rete Ecologica Comunale, il sistema rurale e ambientale sotto il profilo ecologico, ambientale e paesaggistico, perseguendo i seguenti obiettivi:

- **salvaguardia degli elementi di naturalità** e delle componenti ambientali del sistema rurale che strutturano la Rete Ecologica Comunale quali gli elementi del reticolo idrico superficiale, i boschi e gli elementi arboreo-arbustivi ripariali, gli esemplari arborei isolati di grande dimensione, le siepi, la vegetazione spontanea di valore naturalistico, ecc...
- **salvaguardia della continuità e dell'integrità** degli spazi aperti del sistema rurale, con la limitazione dell'edificazione per fini antropici e la regolamentazione dell'edificazione rurale, per una sua maggiore integrazione e compatibilità con il contesto ambientale locale;
- **salvaguardia degli elementi morfologici** del paesaggio agrario, con particolare riferimento ai manufatti idraulici del reticolo idrico superficiale e alla conservazione e qualificazione paesaggistica delle strade interpoderali, anche attraverso il loro utilizzo ciclopedonale per la fruizione del sistema ambientale;
- **adeguato inserimento paesaggistico degli edifici** presenti o delle strutture agrarie (nuove o esistenti), favorendone l'integrazione con i caratteri consolidati del paesaggio e del sistema ambientale;

Gli obiettivi di valorizzazione e salvaguardia del sistema rurale sono perseguiti, oltre che dalle presenti norme:

- dal progetto di Rete Ecologica Comunale del PGT, che declina alla scala comunale anche gli obiettivi e i contenuti dei progetti di Rete Ecologica Metropolitana (REM) e di Rete Ecologica Regionale (RER);
- dalle normative di settore, quali quelle dettate dal PIF della Città Metropolitana di Milano o dalle altre leggi vigenti afferenti le attività agricole e la tutela ambientale in genere;
- dalle norme del PTC del Parco Regionale Agricolo Sud Milano, per le parti in esso ricomprese;
- dalle norme di tutela del paesaggio di cui al D.lgs. 42/2004.

ART. 49 ATTIVITA' E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NEGLI AMBITI AGRICOLI DEL SISTEMA RURALE E AMBIENTALE

Gli interventi edilizi ammessi all'interno del sistema rurale e ambientale sono quelli indicati dal Titolo III della L.R. 12/2005, funzionali allo svolgimento dell'attività di cui all'articolo 2135 del Codice Civile, salve indicazioni eventualmente più restrittive dettate dal PTC del Parco Regionale Agricolo Sud Milano (PASM) per le porzioni in esso ricomprese.

Sempre salve le indicazioni più restrittive della normativa del PTC del Parco Regionale Agricolo Sud Milano (PASM), l'edificazione ai sensi del titolo terzo della parte seconda della L.R. 12/2005 è comunque subordinata:

- a. all'accertamento da parte degli uffici comunali preposti dell'effettiva esistenza e del funzionamento dell'azienda agricola;
- b. a specifica certificazione, disposta dai competenti uffici metropolitani, che attesti, anche in termini quantitativi:
 - le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa dal punto di vista dell'adeguamento tecnologico e/o igienico-sanitario;
 - il rispetto degli indici massimi di edificabilità previsti dal titolo terzo della parte seconda della L.R. 12/2005, che è comunque verificato computando la disponibilità, da parte del legittimo richiedente, di terreni ubicati nel comune o nei comuni contermini, purché collegati fra loro da un nesso funzionale evidenziato in un piano aziendale.

Le nuove residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda agricola sono ammesse qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente e se effettivamente connesse alla presenza di strutture produttive (quali, ad esempio, stalle, depositi, fienili, rimesse per macchine agricole, ecc.) per lo svolgimento dell'attività dell'azienda agricola.

I limiti di edificabilità per le abitazioni dell'imprenditore agricolo o per la realizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture produttive sono quelli disciplinati dall'art. 59 della L.R. 12/2005. Al fine del calcolo

dell'edificabilità è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda agraria, anche se non contigui o situati in Comuni contermini (comma 5 art. 59 LR 12/05).

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile solo in relazione alla variazione della disciplina urbanistica (comma 6 art. 59 LR 12/05) nel caso in cui essa preveda il cambio di destinazione d'uso verso una funzione non agricola.

Oltre alle attività strettamente connesse alla produzione agricola sono ammesse anche le attrezzature leggere per la fruizione del sistema rurale e ambientale (piazzole di sosta, punti di ristoro), collocate lungo la rete di fruizione del sistema rurale e ambientale, costituita dalla viabilità interpodereale o della ciclopeditonalità. A tal fine i percorsi di fruizione individuati dal PGT possono sempre essere dotati di fasce di verde di mitigazione o di attrezzature leggere per la fruizione, salvo il parere del PASM per le porzioni in esso ricomprese.

Le attività di vendita dei prodotti agricoli e florovivaistici sono ammesse:

- se strettamente connesse con l'unità agricola locale che li produce direttamente in loco;
- se lo spazio adibito alla vendita è inferiore a 250 mq e, per le attività florovivaistiche, se la vendita è effettuata direttamente all'interno delle serre ove si coltivano i prodotti.

Per le attività di vendita di cui sopra è richiesto il reperimento di parcheggi privati nella misura del 50% della superficie di vendita.

Nel caso di serre fisse, dotate di fondazioni o altre parti in muratura, la costruzione è considerata come infrastruttura produttiva agricola con conseguente applicazione del limite di copertura prescritto dal comma 4 art. 59 LR 12/05.

Ai sensi dell'art. 62, comma 1ter LR 12/05, le serre mobili, come definite dalla DGR 25 settembre 2017 - n. X/7117, non sono dettati specifici limiti volumetrici o di superficie coperta, fatto salvo il rispetto di quanto indicato dalla stessa DGR n. X/7117 del 2017.

**ART. 50 ELEMENTI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E DI AMMISSIBILITÀ DEGLI INTERVENTI NEGLI
AMBITI DEL SISTEMA RURALE E AMBIENTALE**

Al fine di perseguire gli obiettivi di sostenibilità e salvaguardia del sistema rurale e ambientale, il PGT ne tutela l'integrità e la continuità.

In linea generale, pertanto, gli interventi di nuova edificazione e/o infrastrutturazione del sistema rurale e ambientale non devono indurre nuovi e maggiori gradi di frammentazione degli spazi aperti e non edificati del sistema rurale e ambientale.

A tal fine l'edificazione i nuovi edifici di aziende agrarie che non siano già insediate sul territorio comunale, con proprie strutture, alla data di adozione del PGT, saranno assentibili solo a seguito di presentazione di un

progetto complessivo dell'azienda agraria, accompagnato una relazione agronomica asseverata da agronomo abilitato all'esercizio della professione, da cui risulti l'effettiva sostenibilità dell'azienda agraria in rapporto ai fondi rurali detenuti e alle attività agronomiche da condurre. In tal caso i nuovi edifici dovranno essere realizzati per nuclei addensati e non sparsi, nel rispetto dei limiti indicati dalle presenti norme. In questo caso la realizzazione della residenza per l'imprenditore agricolo, salvo quanto previsto dal precedente articolo 49 comma3, non è ammessa per i primi tre anni di esercizio del nuovo nucleo rurale.

Ai fini della tutela e della valorizzazione paesistica del sistema rurale e ambientale, le nuove costruzioni dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) la tipologia e l'aspetto architettonico (anche rispetto ai materiali utilizzati e alla partitura delle aperture) dovranno riferirsi agli elementi della tradizione architettonica rurale locale (in coerenza con la **Raccolta delle modalità di intervento nel paesaggio del Parco** emanate dal PASM e, laddove di ausilio ad una migliore progettazione paesaggistica, del Repertorio per gli interventi nel Nucleo di Antica Formazione), per quanto possibile e in relazione alle esigenze delle moderne metodologie di conduzione agraria;
- b) l'altezza massima degli edifici è fissata in 7,5 ml per le residenze agricole e in 8,5 ml per gli edifici produttivi, con esclusione degli impianti tecnologici (silos e altri impianti tecnologici);
- c) salvo quanto previsto al precedente punto a) per gli interventi da realizzarsi all'interno del PASM, gli edifici rurali produttivi (capannoni, tettoie, stalle, ecc.) potranno essere realizzati con sistemi prefabbricati, a condizione che siano accompagnati da interventi di inserimento ambientale e paesaggistico;
- d) i progetti per la realizzazione di nuovi edifici dovranno comprendere la descrizione del verde circostante esistente e, se del caso, la progettazione delle nuove sistemazioni a verde (di mitigazione del bordo e/o di compensazione del verde preesistente);
- e) in ogni caso e sempre salvo quanto previsto al precedente punto a) in merito agli interventi collocati all'interno del PASM:
 - i rivestimenti esterni e la colorazione degli edifici dovranno uniformarsi a quelli tipici dell'architettura rurale locale, con valori cromatici riconducibili ai colori delle terre naturali o a quelli definiti dal Repertorio degli interventi ammessi nel Nucleo di Antica Formazione o, qualora approvato, del Piano del Colore;
 - le coperture dovranno essere preferibilmente di semplice geometria. Per gli edifici produttivi che utilizzino strutture prefabbricate, sono ammessi sporti di gronda fino a 2,00 m e falde con pendenze non inferiori al 30%;

- i manti di copertura degli edifici residenziali o di quelli di piccole dimensioni devono essere realizzati in cotto in tinta naturale, con tegole a canale (coppi, portoghesi, ecc...), anche con l'utilizzo di pannelli preformati di copertura a mimesi di tali coperture;
- i manti di copertura degli edifici produttivi o comunque di grandi dimensioni potranno essere realizzati in lastre metalliche o con altro materiale a tessitura semplice che persegua la mimesi delle coperture tradizionali, colorate nelle tinte del cotto o del verderame;
- la realizzazione di impianti tecnologici esterni agli edifici deve prevedere opportune mascherature a verde dei manufatti.

Le disposizioni di cui al precedente comma devono essere rispettate, per quanto possibile, anche per gli interventi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria degli edifici esistenti.

Le nuove strutture o i recinti destinati all'allevamento di bovini o all'addestramento di animali dovranno distare non meno di 200 m dagli ambiti urbanistici residenziali.

Per gli edifici e le strutture destinate all'allevamento di suini, i nuovi edifici e le aree scoperte destinate alla permanenza di bestiame non possono distare meno di 1.000 metri dagli ambiti urbanistici residenziali, anche se collocati all'esterno del territorio comunale.

Ai fini della tutela dei caratteri di continuità e integrità del sistema rurale e ambientale, nonché dei suoi caratteri paesistici, la recinzione delle aree appartenenti al sistema rurale ed ambientale è vietata; essa è ammessa solo all'interno o lungo il perimetro dei comparti:

- di eventuale insediamento di strutture agrarie;
- per insediamenti extragricoli presenti in aree agricole, lungo le perimetrazioni indicate dalla tavola C.1.0 del PdR.

Nei casi di cui al secondo periodo del precedente comma, le recinzioni dovranno avere altezza non superiore a ml 1,80, dovranno essere realizzate senza parti in muratura emergenti oltre la quota naturale del terreno e con rete metallica o con altri elementi trasparenti sovrastanti (ad esempio con staccionata), che si inseriscano armonicamente nel contesto del paesaggio. Esse dovranno essere mascherate, verso il lato esterno, da siepi vegetali di specie autoctone congruenti con l'orizzonte fitoclimatico locale. Anche ai fini della salvaguardia degli elementi di connessione ecologica nonché di corretto inserimento paesistico, la distanza delle recinzioni dal confine delle strade o dal ciglio delle strade interpoderali deve essere di almeno 3,00 m. Nel caso di ingressi carrai, gli stessi devono osservare un arretramento minimo di 5,00 m dal confine stradale o dal ciglio della strada interpoderale, derogabili solo nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di arretramento rispetto alla conformazione e all'estensione dell'area oggetto di recinzione.

Il divieto di recinzione, all'interno del sistema rurale e ambientale, vige con le seguenti eccezioni applicabili unicamente ad attività agricole professionali (agricoltore a titolo principale o titolare di azienda agraria):

PIANO DELLE REGOLE – NORME DI ATTUAZIONE

- recinzioni temporanee a protezione di nuove piantagioni o di colture pregiate di particolare valore economico, da dimostrarsi tramite perizia agronomica asseverata. In questi casi le recinzioni temporanee non potranno avere carattere esteso e continuo e dovranno sempre garantire opportuni gradi di permeabilità e di connessione ecologica con gli ambiti naturali o le altre aree libere circostanti;
- recinzioni per animali, realizzabili unicamente con staccionate formate da pali e traversi, a luce libera senza ausilio di reti o teli e con divieto di realizzazione di zoccolature di base, oppure con pali e fili, anche elettrificati per animali;
- delimitazioni per allevamenti di elicicoltura o simili, realizzabili unicamente con elementi asportabili infissi nel terreno e di altezza massima di 60 cm

Sono comunque fatte salve le recinzioni esistenti e regolarmente assentite alla data di adozione del PGT.

Sempre ai fini dell'integrità paesistico ambientale del sistema rurale e ambientale, nonché dei suoi gradi di permeabilità fruitiva e di utilizzazione:

- sono vietati tutti gli interventi che riducano la percorribilità delle strade interpoderali, dei sentieri e dei percorsi (anche ciclopeditoni) esistenti e di progetto, anche attraverso la formazione di barriere, cancelli e ostacoli in generale;
- le strade di accesso ai fondi agricoli non possono essere asfaltate o comunque pavimentate.

ART. 51 INSEDIAMENTI EXTRAGRICOLI IN AREA AGRICOLA

Le tavole C.1.n del PdR individuano con apposito perimetro, al termine di via Molinetto delle Guardia e all'interno del sistema rurale e ambientale, un ambito edificato esistente con destinazione non agricola, costituito da due porzioni, una con edificio a destinazione residenziale e una con edifici a destinazione produttiva.

Oltre alle destinazioni d'uso insediate alla data di adozione della Variante Generale è ammesso l'insediamento, per entrambe le porzioni:

- nell'attuale porzione a destinazione produttiva, della destinazione residenziale con riutilizzo della SL esistente;
- in entrambe le porzioni, delle funzioni ricettive non alberghiere ai sensi dell'art 18 e al Capo III della LR 27/2015, con riutilizzo della SL esistente.

Il cambio di destinazione d'uso verso attività ricettive non alberghiere, laddove necessario ai sensi della legislazione vigente, non comporta l'insorgenza di fabbisogno di aree per servizi pubblici.

In tali porzioni, perimetrate con apposito simbolo dalla tavola C.1.n del PdR è ammesso l'ampliamento un tantum degli edifici presenti per una SL massima pari a:

PIANO DELLE REGOLE – NORME DI ATTUAZIONE

- 25 mq per la porzione residenziale;
- 50 mq per la porzione produttiva, unicamente finalizzata all'adeguamento tecnologico o sanitario dell'insediamento esistente.

Sono inoltre dettati i seguenti parametri urbanistici:

- IF - indice di edificabilità fondiaria esistente, salve le quote necessarie a realizzare gli ampliamenti consentiti dagli ampliamenti una tantum;
- altezza massima degli edifici esistente + 10% per gli edifici residenziali; esistente per gli edifici produttivi;
- IC - indice di copertura esistente, salve le quote necessarie a realizzare gli ampliamenti consentiti dagli ampliamenti una tantum;
- superficie scoperta drenante esistente – 10%, al fine di realizzare le quote di ampliamenti una tantum o eventuali pavimentazioni di servizio agli edifici esistenti.

Oltre a quanto indicato ai precedenti commi sono inoltre consentiti:

- nella porzione residenziale:
 - il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 e successive modifiche, per la porzione residenziale;
 - la realizzazione di posti auto coperti (autorimesse), anche in edificio autonomo, nel limite massimo di 1 mq ogni 10 mc di volume esistente. In entrambi i casi la loro struttura edilizia non potrà superare i 2,5 ml fuori terra e dovrà essere opportunamente mascherata, verso l'esterno, con siepi vegetali.
- in entrambe le porzioni:
 - la realizzazione di percorsi pedonali, parti pavimentate carrabili o impianti di servizio necessari all'utilizzo delle aree per le funzioni esistenti o ammesse.

La realizzazione di recinzioni lungo il perimetro individuato dalle tavole C 1.n del PdR è ammessa secondo le modalità indicate al precedente articolo 50, fatte comunque salve le recinzioni esistenti regolarmente assentite alla data di adozione del PGT.

ART. 52 TRASFORMAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI AGRICOLI DISMESSI DALL'ATTIVITÀ AGRICOLA

Le tavole C.1.n del PdR individuano in posizione limitrofa alla Tangenziale Ovest un edificio agricolo dismesso dall'uso agricolo.

Per esso è ammesso il cambio di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale di cui al precedente articolo 8 comma 1 limitatamente a:

- destinazione d'uso residenziale principale;
- destinazione residenziale finalizzata all'insediamento esclusivo di attività ricettive non alberghiere di cui all'art.18 e al Capo III della LR 27/2015, con esclusione delle aziende e attività ricettive all'aria aperta;
- servizi privati connessi alla fruizione del sistema ambientale, comprese attività di ristorazione e di somministrazione alimenti e bevande;
- servizi pubblici.

Il cambio di destinazione d'uso potrà essere realizzato attraverso un Permesso di Costruire Convenzionato che contempli:

- l'obbligo di realizzazione, da parte degli attuatori, delle opere di urbanizzazione primaria necessarie;
- l'individuazione de necessari parcheggi privati pertinenziali;
- nel caso di funzioni diverse dalla funzione residenziale principale, del reperimento delle quantità di parcheggi pubblici o ad uso pubblico prescritti, per le diverse destinazioni, dal Piano dei Servizi.

L'insediamento delle nuove funzioni di cui al comma 3 è ammesso con il recupero e l'utilizzo del volume "reale" esistente attraverso interventi sino al limite massimo della ristrutturazione edilizia, con riproposizione dell'originario sedime e un linguaggio architettonico in linea con i caratteri originari dell'edificio e del complesso ex agricolo in cui si inserisce. Laddove alcuni di tali caratteri non siano chiaramente desumibili, si farà riferimento, nella progettazione, alla **Raccolta delle modalità di intervento nel paesaggio del Parco** emanate dal PASM e, laddove di ausilio ad una migliore progettazione paesaggistica, del Repertorio per gli interventi nel Nucleo di Antica Formazione.

Il cambio d'uso per attività ricettive non alberghiere, in ogni caso, non determina l'insorgenza di fabbisogno di aree per servizi pubblici, fatta salvo il reperimento dei posti auto privati sufficienti a soddisfare la domanda di sosta attesa.

L'area pertinenziale recintabile, se non già individuata su base documentale o non già recintata con recinzione regolarmente assentita alla data di adozione del PGT, deve essere individuata, nella pratica edilizia per la richiesta del cambio d'uso. In tal caso essa non potrà eccedere di 2,5 volte la superficie coperta dell'edificio principale oggetto di cambio di destinazione d'uso (accessori esclusi).

Nell'area pertinenziale così individuata è possibile la realizzazione di percorsi pedonali, parti pavimentate carrabili o impianti di servizio necessari all'utilizzo delle aree per le funzioni ammesse.

ART. 53 RACCORDO NORMATIVO CON IL PTC DEL PARCO REGIONALE AGRICOLO SUD MILANO
PER GLI INTERVENTI RICOMPRESI NEL PARCO.

Ai sensi dell'art. 18 comma 4 della l.r.86/1983 le previsioni urbanistiche contenute nel PTC del Parco sono immediatamente vincolanti per chiunque, sono recepite di diritto nel PGT e sostituiscono eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute.

Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale ricompreso all'interno del Perimetro del Parco Regionale Agricolo Sud Milano dovranno essere conformi a quanto previsto dalla normativa del PTC del parco approvato con D.G.R. 3 agosto 2000 n.7/818 - *Approvazione del piano territoriale di coordinamento del Parco regionale Agricolo Sud Milano (art.19, comma 2 LR 86/83 e successive modificazioni)*.

Gli interventi di trasformazione ricompresi nel territorio del Parco Agricolo Sud Milano sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e, ove previsto, al parere del Consiglio Direttivo del Parco.

ART. 54 DEFINIZIONE E ATTUAZIONE DEI CONTENUTI DEL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Il complesso delle presenti norme, nonché delle indicazioni contenute nel Documento di Piano, partecipano alla definizione degli elementi di tutela dei "Paesaggi della Pianura Irrigua" individuati dal Piano Paesaggistico Regionale sul territorio Comunale, con specifico riferimento agli elementi della campagna e del sistema irriguo presente.

A tal fine, e per quanto non già eventualmente indicato negli altri articoli delle presenti norme, gli interventi da realizzare sul territorio devono perseguire gli indirizzi di tutela fissati dal Volume 3 del PPR e riportati nella relazione del Documento di Piano, ed in particolare:

- a. **campagna:** il PdR prescrive il mantenimento delle partiture poderali e delle quinte verdi esistenti, così come individuate dalla cartografia di Piano o dagli eventuali strumenti di pianificazione sovracomunale (PIF, PTM e PTC del PASM). Il mantenimento e la riqualificazione delle quinte verdi è perseguita dal PdR con l'attivazione di ulteriori azioni che possono coinvolgere i diversi attori del territorio (Regione, Città Metropolitana, convenzioni con gli agricoltori dell'area, risorse reperite con le compensazioni ambientali dovute dagli eventuali interventi di riqualificazione urbanistica attuati all'interno del Tessuto Urbano Consolidato);
- b. **Naviglio Grande e rete irrigua:** è prescritto il mantenimento e la tutela della rete irrigua e dei manufatti idraulici di antica origine, anche in raccordo con la specifica normativa del PTC del PASM e del PTM. In applicazione all'art.21 delle norme del PPR, nella fascia di profondità pari a 10 metri lungo entrambe le rive, indicata dalle tavole C.1.n del PdR sono ammessi solo interventi per la gestione e manutenzione

del Naviglio, il recupero di manufatti idraulici e opere d'arte, interventi di riqualificazione e valorizzazione delle sponde e delle alzaie nonché di sistemazione del verde, con specifica attenzione alla promozione della navigabilità della via d'acqua, alla fruizione ciclo-pedonale delle alzaie e alla massima limitazione di percorsi e aree di sosta per mezzi motorizzati, fatti salvi interventi per la realizzazione di opere pubbliche da valutarsi con specifica attenzione non solo in riferimento all'attento inserimento nel paesaggio ma anche alla garanzia di realizzazione di correlati interventi di riqualificazione delle sponde, delle alzaie e delle fasce lungo il Naviglio. Al fine di consentire la costruzione di una dorsale ciclabile lungo l'alzaia del Naviglio Grande, il PGT può prevedere la realizzazione delle necessarie integrazioni al sistema viabilistico locale.

ART. 55 ATTUAZIONE DEI CONTENUTI DEL PIANO TERRITORIALE REGIONALE D'AREA DEI NAVIGLI LOMBARDI

Con apposita simbologia grafica, nelle tavole C.1.n del Piano delle Regole vengono individuati gli ambiti di tutela delle sponde del Naviglio Grande definiti dal Piano Regionale Territoriale d'Area dei Navigli Lombardi, e precisamente:

- a. Fascia di tutela 100 m, finalizzata alla tutela della elevata qualità paesaggistica ed ambientale. All'interno di questa fascia le aree libere esterne al tessuto Urbano Consolidato sono preservate da trasformazioni edilizie o urbanistiche, considerate incompatibili con la tutela della qualità del paesaggio dell'area. Tale fascia è individuata dalle tavole C.1.n del PdR quale atto di maggior definizione delle indicazioni del Piano Territoriale Regionale d'Area dei Navigli Lombardi, con opportuna rimodulazione della sua profondità conformemente a quanto ammesso dalla normativa del PTR. Gli interventi nelle porzioni interne al Tessuto Urbano Consolidato ricomprese in tale fascia dovranno riferirsi nella progettazione ai criteri di intervento indicati nella sezione 2 del PTR. Paesaggio, obiettivo 3, Riqualificare e riutilizzare il patrimonio edilizio esistente. Per quanto possibile, inoltre, tali interventi dovranno individuare impianti a verde di mitigazione da utilizzare come ricucitura lungo il Naviglio. Al fine di potenziare gli elementi di fruibilità del territorio libero e la valenza paesistica dell'asta del Naviglio grande, il PGT prevede la realizzazione, all'interno di tale fascia, di nuove percorrenze ciclopedonali. Costituisce utile guida per la progettazione l'applicazione delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" (DGR n.11045/02) e le "Linee guida per la progettazione paesaggistica e la valorizzazione delle infrastrutture della mobilità" (DGR n. 8837/08).
- b. Ambiti agricoli all'interno della fascia di 500 m, che definiscono "...uno spazio di tutela delle rilevanze paesaggistiche, di valorizzazione e ricomposizione di contesti rurali, connotandosi come un sistema a rete ambientale, naturalistica e paesistica.". Essa, pertanto, persegue il consolidamento delle attività agricole con lo scopo di tutelare l'ambiente e il paesaggio.

Le aree agricole poste all'interno di tale fascia, come individuata dalle tavole C.1n del Piano delle regole:

- sono destinate esclusivamente allo svolgimento dell'attività agricola;
- sono tutelati gli elementi che costituiscono il paesaggio agrario (filari, macchie boscate, fontanili, edifici rurali);
- contribuiscono alla costituzione della Rete Verde prevista dal PTPR, come linea di forza in cui le qualità paesaggistiche urbane ed extraurbane (rurali, ambientali) sono direttamente fruibili attraverso il sistema dei sentieri ciclopeditoni;
- sono elementi costitutivi della Rete Ecologica Regionale

Le ipotesi infrastrutturali per la mobilità dolce o per la fruizione del sistema ambientale contenute nel PdR partecipano all'attuazione delle indicazioni e degli indirizzi dettati dal PTR in materia di collegamenti ciclopeditoni.

Ulteriori elementi di specificazione sono contenuti negli altri elementi costitutivi del PGT (Documento di Piano e Piano dei Servizi) anche in relazione al recupero delle aree dismesse e al recupero dei territori degradati (Cascina la Guardia di Sotto e Madonna della Guardia).

TITOLO VI – VINCOLI, ZONE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO

ART. 56 FASCE DI RISPETTO E ZONE DI TUTELA

Sulle tavole C.2.n del Piano delle regole sono individuati con apposito segno grafico specifiche fasce di rispetto o le zone di tutela.

In ogni caso, anche laddove non rappresentate, vigono le eventuali altre norme operanti in forza di legge.

56.1 FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE

E' la fascia di rispetto definita dall'art. 338 del R.D. 1265/1934 e s.m.i..

Essa è indicata nelle tavole del C.1.n del PdR per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità.

Ad eccezione delle opere cimiteriali, all'interno della fascia rispetto cimiteriale individuata dalla cartografia del PdR è vietato costruire nuovi edifici.

Il consiglio comunale può approvare, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli già esistenti ad una distanza inferiore a 200 metri dal centro abitato, purché non oltre il limite di 50 metri, quando ricorrano le condizioni di cui al comma 4 art. 338 RD 1265/1934.

Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. La riduzione di cui al periodo precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre.

All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, in tali aree si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche ricomprese nella fascia di rispetto.

È consentita la coltivazione agricola delle aree ricadenti nella fascia di rispetto.

56.2 ZONE DI RISPETTO STRADALE E LIMITE DI ALLINEAMENTO STRADALE

Le zone di rispetto stradale sono le aree necessarie alla realizzazione delle nuove strade, all'ampliamento delle esistenti, alla formazione di spazi di sosta pubblici e alla protezione della sede stradale nei riguardi della edificazione.

Nell'ambito delle zone di rispetto il tracciato stradale potrà subire modifiche senza che ciò comporti variante al PGT.

In tali aree vige quanto indicato al precedente articolo 11.5 ed è vietata ogni nuova costruzione ad eccezione di quelle connesse alle infrastrutture di mobilità.

Per le opere e le costruzioni non ammissibili ma esistenti al momento dell'adozione del PGT nelle zone di rispetto stradale sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria o di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione o con demolizione e ricostruzione con medesima sagoma e sedime.

Eventuali recinzioni, realizzate nella fascia di rispetto, fuori dal centro abitato delimitato ai sensi dell'art. 4 del C.d.S., sono soggette a nulla osta dall'Ente preposto alla viabilità, e devono essere realizzate in conformità a quanto disposto dal CDS e suo regolamento di attuazione.

In tali zone previo nulla osta dall'ente preposto alla viabilità è consentita la realizzazione di opere al servizio della strada, con esclusione di quelle aventi carattere di edificazione; sono comunque ammessi: parcheggi scoperti, cabine di distribuzione elettrica e delle reti tecnologiche in genere, ecc. Devono comunque essere

osservate le disposizioni di cui agli art. 26, 27, 28, 29 del D.P.R. 495/92 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le distanze dei fabbricati dovranno comunque rispettare quanto previsto per le diverse tipologie di strade dall'art. 28 del D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive integrazioni e modificazioni

Sia le zone di rispetto stradale che i limiti di allineamento hanno lo scopo di limitare l'edificazione ai fini della sicurezza stradale non generando vincoli espropriativi.

Ai fini della disciplina urbanistica, nelle aree interessate dal limite di allineamento stradale, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono entro il limite di allineamento stradale concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti.

Nelle zone di rispetto stradale e per una fascia di mt. 10 dal ciglio stradale relativamente alle strade di interesse panoramico individuate dalle tavole del piano paesistico comunale è fatto divieto dell'apposizione di cartellonistica non strettamente legata alla disciplina della mobilità e alla segnaletica stradale.

Resta salva la possibilità di autorizzare, all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, recinzioni all'interno della fascia di rispetto stradale, nel caso in cui le nuove recinzioni siano poste in allineamento con quelle preesistenti sui lati dell'intervento, fatto salvo il divieto di procedere a tale autorizzazione nel caso in cui la previsione di fascia di rispetto sia propedeutica alla successiva modifica dei tracciati esistenti, a prescindere dall'esplicita indicazione di piano.

56.3 LIMITE DI RISPETTO FERROVIARIO

Ai sensi della L. 12 novembre 1968 n. 1202 e dell'art. 49 del D.P.R. 11 luglio 1980 n. 753 è istituita la fascia di rispetto ferroviaria che comprende le aree in prossimità della sede ferroviaria comprese in una fascia di 30 m dal binario più vicino. Ha lo scopo di limitare l'edificazione ai fini della sicurezza ferroviaria non generando vincoli pre-espropriativi.

In tale fascia è vietata l'edificazione, fatte salve le deroghe ai sensi dell'art. 60 del suddetto decreto. La nuova costruzione e l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà essere oggetto di nulla osta dell'ente gestore della rete ferroviaria.

Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, in tali aree si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono in fascia di rispetto concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti.

Per le opere e le costruzioni non ammissibili ma esistenti nelle fasce di rispetto ferroviario alla data di adozione del PGT sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Ai sensi dell'art. 52 del D.P.R. sopracitato eventuali recinzioni e piantumazioni sono ammesse ad una distanza non inferiore a 6 m dal binario più vicino.

56.4 ZONE DI TUTELA POZZI

Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua sono definite dal Documento di Polizia Idraulica, ai sensi della D.G.R. n. IX/2762 del 22/12/2011, che costituisce parte integrante del PdR.

Per le fasce di rispetto dei pozzi eventuali indagini idrogeologiche di dettaglio, effettuate ai sensi delle norme e regolamenti regionali, finalizzate alla ripermimetrazione delle stesse che accertino la compatibilità degli interventi con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e diano apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione sono assunte dal PdR senza procedura di variante.

56.5 FASCE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI E DISTANZE DI PRIMA APPROSSIMAZIONE (DPA)

Negli elaborati del Documento di Piano, sulla tav. A.19 "Carta dei vincoli", e nella disciplina delle aree del Piano delle Regole sono riportate le linee degli elettrodotti che interessano il territorio comunale. Per gli interventi edilizi che ricadono nelle fasce interessate da tali reti tecnologiche si applicano le vigenti norme relative alle zone di rispetto dagli elettrodotti, in particolare le prescrizioni dettate dal DPCM 8 luglio 2003.

Nel caso di richiesta di edificazione in prossimità di elettrodotti (indicativamente entro 30 m di distanza, in proiezione orizzontale, del cavidotto più vicino) la fascia di rispetto dovrà essere calcolata con la metodologia definita dal D.M 29 maggio 2008 (G.U. 5 luglio 2008 n. 156, S.O.) "Metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti" che, ai sensi dell'art. 6 comma 2 del D.P.C.M 08/07/03, ha lo scopo di fornire la procedura da adottarsi per la determinazione delle fasce di rispetto pertinenti alle linee elettriche aeree e interrate e delle cabine, esistenti e in progetto.

Si definiscono quindi:

- a. Distanza di Prima Approssimazione (DPA): per le linee è la distanza, in pianta sul livello del suolo, dalla proiezione del centro linea che garantisce che ogni punto la cui proiezione dal suolo disti dalla proiezione della linea più della DPA si trovi all'esterno della fascia di rispetto. Per le cabine di trasformazione è la distanza, in pianta sul livello del suolo, da tutte le pareti della cabina stessa che garantisca i requisiti di cui sopra;
- b. Fascia di rispetto: spazio circostante un elettrodotto che comprende tutti i punti al di sopra e al di sotto del livello del suolo, caratterizzati da un'induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità.

Nella progettazione di nuove aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore giornaliere che si trovano in prossimità di linee elettriche, sottostazioni

e cabine di trasformazione si deve tener presente il rispetto dell'obiettivo di qualità definito nel D.P.C.M 08/07/2003, ovvero che nelle fasce di rispetto calcolate secondo il D.M 29/05/2008, non deve essere prevista alcuna destinazione d'uso che comporti una permanenza prolungata oltre le quattro ore giornaliere.

In particolare, all'interno di tali fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.

Nelle fasce di rispetto potranno essere localizzati eventuali diversi spazi, ad esempio destinati al parcheggio delle autovetture, ma dovranno obbligatoriamente essere messe in campo misure preventive per il rischio alla salute umana quali adeguata sorveglianza e opportuna cartellonistica di informazione.

Dovranno in ogni caso essere recepiti i pareri autorizzativi di legge.

La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a Permesso di costruire di cui al D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e successive modificazioni.

Le fasce di rispetto degli elettrodotti hanno lo scopo di limitare l'edificazione ai fini della sicurezza non generando vincoli pre-espropriativi. Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, in tali aree si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono in fascia di rispetto concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti

56.6 FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua ai sensi del R.D. n. 523/1904, R.D. n. 368/1904, come riportate negli elaborati del Documento di Polizia idraulica allegato alle presenti norme quale sua parte integrale e sostanziale.

56.7 AREE A VINCOLO PAESAGGISTICO

Ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (ex L. 6 luglio 2002, n. 137 art. 6), sono tutelati i beni culturali e paesaggistici del territorio comunale ed in particolare:

- a. gli edifici e le relative aree di pertinenza soggette a vincolo monumentale (ex L. 1 giugno 1939 n. 1089), ricadenti nelle ipotesi previste nella «PARTE SECONDA – Beni Culturali» del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni;
- b. le zone di particolare interesse ambientale soggette a vincolo paesaggistico (ex L. 29 giugno 1939 n. 1497), ricadenti nelle ipotesi previste nella «PARTE TERZA – Beni paesaggistici» del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni;
- c. le aree tutelate per legge per il loro interesse paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e, con riferimento al territorio comunale, precisamente:

- i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;

La disposizione di cui alla lettere c) non si applica alle aree che alla data del 6 settembre 1985:

- a. erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B;
- b. erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate;
- c. nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

La disposizione del comma precedente non si applica, altresì, ai beni ivi indicati alla lettera c) che la regione abbia ritenuto in tutto o in parte irrilevanti ai fini paesaggistici includendoli in apposito elenco reso pubblico e comunicato al Ministero. Il Ministero, con provvedimento motivato, può confermare la rilevanza paesaggistica dei suddetti beni. Il provvedimento di conferma è sottoposto alle forme di pubblicità previste dall'articolo 140, comma 4, del D.Lgs.42/2004.

56.8 FASCE DI RISPETTO DAI RICETTORI SENSIBILI PER L'INSTALLAZIONE DI APPARECCHI PER IL GIOCO D'AZZARDO

Comunque sia classificata l'attività insediata o da insediare, ai sensi del 2° comma art.5 della LR 8/2013, non è ritenuta compatibile l'installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo localizzati entro un raggio di 500 metri da attività e ricettori sensibili, quali:

- istituti scolastici di ogni ordine e grado;
- luoghi di culto;
- impianti sportivi;
- strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario;
- strutture ricettive per categorie protette;
- luoghi di aggregazione giovanile e oratori.

La distanza di 500 m deve essere misurata dal limite esterno dell'area di pertinenza della struttura sensibile o dal limite esterno dell'ambito di PGT in cui sia prevista la realizzazione delle attività o dei ricettori sensibili di cui sopra.

ART. 57 SALVAGUARDIA DEI FONTANILI.

Il PGT tutela i fontanili presenti sul territorio comunale.

La cartografia del PDR individua le fasce di rispetto (50 metri intorno alla testa del fontanile e di almeno 25 metri lungo entrambi i lati dei primi 200 metri dell'asta) fissati dalla lett. c comma 3 art. 55 delle norme del PTM.

Tali fasce sono individuate ai fini della salvaguardia, riqualificazione e valorizzazione, anche in attuazione alle indicazioni fornite dal PTM e dal Piano Paesistico Regionale.

Entro tali fasce, nei primi 10 metri sono comunque vietati interventi di nuova edificazione e opere di urbanizzazione.

Sono invece ammessi:

- eventuali recinzioni ammettere recinzioni solo se realizzate in legno o in forma di siepi arbustive;
- eventuali opere pubbliche nei casi per le quali non esistano alternative tecnicamente fattibili; in tal caso il progetto deve comunque prevedere interventi ecologici compensativi, di rafforzamento del fontanile e del suo ecosistema, o di ricostituzione in altra idonea localizzazione;

In tali fasce sono comunque vietati impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti.

ART. 58 DIFESA DEL SUOLO E DELLA RISORSA IDRICA

58.1 FATTIBILITÀ GEOLOGICA E RISCHIO SISMICO

Gli interventi previsti dal PGT dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica così come definite nella DGR 22 dicembre 2005, n. 8/1566 e DGR 28 maggio 2008, n. 8/7374, nell'Indagine Geologico tecnica di supporto al PGT, ad esso allegata ed individuate cartograficamente nella medesima Carta della Fattibilità.

Tale cartografia fornisce quindi anche indicazioni in ordine alle limitazioni e alle destinazioni d'uso del territorio, alle prescrizioni per gli interventi urbanistici, e indica gli studi ed indagini da effettuare per gli approfondimenti richiesti.

58.2 VINCOLI DI POLIZIA IDRAULICA

Gli interventi previsti dal PGT dovranno essere conformi a quanto previsto dall'individuazione del reticolo idrico minore operata nell'Indagine Geologico tecnica e dal Documento di Polizia idraulica di supporto al PGT e dalle relative norme.

La cartografia del piano delle regole rappresenta a tal fine le fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore.

58.3 DIFESA DEL SUOLO E RISPETTO DEL PRINCIPIO DI INVARIANZA IDRAULICA E IDROLOGICA

Ai fini della difesa del suolo, gli interventi di trasformazione del suolo sono soggetti al rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica e ai criteri indicati dal Regolamento Regionale n°7/2017, emanato in attuazione della LR 4/2016, ovvero delle eventuali modifiche e integrazioni che dovessero intercorrere nel periodo di vigenza del PGT.

TITOLO VII PIANO DELLE REGOLE - NORME FINALI

ART. 59 RICHIAMO E RACCORDO CON I CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI

Ai fini della piena comprensione delle previsioni della pianificazione comunale, la tavola C.1.0 del PdR individua, con natura ricognitiva, le aree interessate dalle previsioni del Piano dei Servizi al quale comunque è demandata ai sensi di legge (art. 9 della legge regionale 11 marzo 2005, n° 12) la regolamentazione e la pianificazione delle aree per servizi pubblici o di interesse generale.

ART. 60 COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (ART. 57 DELLA L.R. 11 MARZO 2005, N. 12)

Ogni intervento da realizzarsi sul territorio comunale è soggetto alle prescrizioni e alle indicazioni delle “norme geologiche di piano” contenute nel documento denominato “Componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio” redatto ai sensi dell’art. 57 della L.R. 11 marzo 2005, n°12.

Le norme geologiche di piano della Componente Geologica del PGT costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti norme, anche se non materialmente allegate.