

Comune di Nerviano

Città Metropolitana di Milano



---

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12

---

# Piano delle Regole

## RP.06 Norme Tecniche di Attuazione

31 luglio 2020

Il sindaco  
Massimo Cozzi

L'Assessore all'urbanistica  
Laura Rodolfi

Il Segretario generale:  
Elena Bello

Autorità procedente:  
Pietro Loddo

Autorità competente:  
Ambrogio Cozzi

I progettisti:  
Marco Engel  
Massimo Bianchi  
Giorgio Graj  
Marco Perletti  
Raffaele Pisani

Il Responsabile del Procedimento:  
Pietro Loddo

---

Adottato dal C.C. con delibera  
Pubblicato  
Approvato dal C.C. con delibera  
Pubblicato sul BURL

n° ..... del .....  
il .....  
n° ..... del .....  
n° ..... del .....

---



## INDICE

<b>Titolo I – Generalità</b>		
Art. 1	Contenuto e finalità del Piano di Governo del Territorio	pag. 1
Art. 2	Campo di applicazione, prevalenza, difformità e contrasti, deroghe	pag. 1
Art. 3	Definizione degli interventi edilizi, dei parametri e degli indici	pag. 1
Art. 4	Disciplina delle destinazioni d'uso	pag. 2
Art. 5	Aree di pertinenza	pag. 2
Art. 6	Parcheggi privati	pag. 3
Art. 7	Perequazione e compensazione	pag. 4
Art. 8	Attuazione del Piano delle Regole	pag. 4
Art. 9	Tutela dell'ambiente e della qualità dei suoli	pag. 5
<b>Titolo II – Disciplina delle aree</b>		
Art. 10	Suddivisione del tessuto comunale in aree omogenee	pag. 6
Art. 11	Disposizioni generali per le aree del tessuto urbano consolidato	pag. 6
Art. 12	Aree A - Nuclei di antica formazione	pag. 7
Art. 13	Aree B – Aree del tessuto urbano consolidato residenziale	pag. 10
Art. 14	Aree C – Aree di completamento del tessuto urbano consolidato	pag. 12
Art. 15	Aree D – Aree del tessuto urbano consolidato produttivo	pag. 13
Art. 16	Aree di frangia urbana a verde privato inedificabile	pag. 15
Art. 17	Aree E – Aree agricole e boschive	pag. 16
Art. 18	Aree non soggette a trasformazione urbanistica	pag. 17
<b>Titolo III – Commercio e pubblici esercizi</b>		
Art. 19	Attività di commercio al dettaglio	pag. 19
Art. 20	Pubblici esercizi, di locali di intrattenimento e svago e sale da gioco	pag. 20
Art. 21	Contestualità tra procedure urbanistiche ed edilizie e amministrative commerciali	pag. 20
Art. 22	Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione	pag. 20
<b>Titolo IV – Tutele, salvaguardie e vincoli</b>		
Art. 23	Vincoli e salvaguardie	pag. 22
Art. 24	Boschi	pag. 22
Art. 25	Fasce di rispetto	pag. 22
Art. 26	Ambito di salvaguardia infrastrutturale	pag. 23
Art. 27	Repertorio degli edifici e dei complessi edilizi di valore storico identitario	pag. 23
Art. 28	Componente geologica, idrogeologica e sismica e invarianza idraulica	pag. 23
<b>Titolo V – Norme finali</b>		
Art. 29	Salvaguardia delle procedure urbanistiche ed edilizie	pag. 24
Art. 30	Edifici in contrasto con le prescrizioni del Piano delle Regole	pag. 25
Art. 31	Edifici condonati	pag. 25
<b>APPENDICI</b>		
	Appendice 1 - Definizioni Tecniche Uniformi (DTU), All. B alla DGR 24 ottobre 2018 n. XI/695	pag. 26
	Appendice 2 – Classificazione delle destinazioni d'uso	pag. 30
	Appendice 3 – Schede di indirizzo per l'attuazione delle Aree C	pag. 34
	Appendice 4 - Orientamenti normativi per le aree del PLIS dei Mulini Villosesi	pag. 43
	Appendice 5 – Zone territoriali omogenee "A" e "B"	pag. 45



## **Titolo I – Generalità**

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

- 1.1 Le prescrizioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. L'individuazione delle aree disciplinate dal Piano delle Regole è contenuta nella "Carta della disciplina delle aree" (Tav. RP01). Le presenti Norme integrano le indicazioni contenute negli elaborati grafici, secondo gli orientamenti espressi nella Relazione Illustrativa.
- 1.2 Il Piano delle Regole è costituito dagli elaborati riportati nel seguente elenco.
- |          |  |
|----------|--|
| RA.01    | Caratteri fisici e funzionali  |
| RA.02    | Uso del suolo non urbanizzato  |
| RA.03    | Destinazioni d'uso, stato di conservazione, valori e qualità dei nuclei di antica formazione |
| RP.01    | Carta della disciplina delle aree (1:5.000)  |
| RP.01bis | Carta della disciplina delle aree (1:2.000)  |
| RP.02    | Modalità di intervento nei nuclei di antica formazione                                       |
| RP.03    | Manuale per l'intervento sugli edifici dei nuclei di antica formazione                       |
| RP.04    | Repertorio degli edifici e dei complessi edilizi di valore storico identitario               |
| RP.05    | Relazione  |
| RP.06    | Norme Tecniche di Attuazione   |
- 1.3 Il Piano delle Regole non ha termini di validità e può essere modificato nel rispetto delle vigenti procedure di legge.

### **Art. 2 Campo di applicazione, prevalenza, difformità, contrasti e deroghe**

- 2.1 In caso di difformità fra le disposizioni contenute nei diversi documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio, le stesse dovranno essere considerate prevalenti secondo il seguente ordine:
1. Disposizioni contenute nel Piano dei Servizi, in ragione della loro finalità pubblica;
  2. Disposizioni contenute nel Piano delle Regole, per il loro valore conformativo;
  3. Disposizioni contenute nel Documento di Piano.
- 2.2 Per quanto non espressamente previsto nelle presenti Norme, si rimanda nell'ordine:
- a) agli strumenti di pianificazione di livello sovracomunale, compresi gli eventuali piani di settore, per le materie di loro specifica competenza;
  - b) alle disposizioni delle leggi nazionali e regionali;
  - c) alle disposizioni dei regolamenti comunali.
- Le disposizioni contenute nelle presenti norme, in caso di divergenza, prevalgono inoltre su altre normative regolamentari comunali inerenti la stessa materia.
- In caso di difformità fra elaborati cartografici sono inoltre da considerare prevalenti le disposizioni contenute negli elaborati di maggiore dettaglio rispetto a quelle degli elaborati di minore dettaglio.
- 2.3 Sono ammesse deroghe alle disposizioni del Piano delle Regole secondo le modalità e le procedure stabilite dalle disposizioni legislative statali e regionali.

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

- 3.1 Per la classificazione degli interventi edilizi e delle relative procedure abilitative si applicano le disposizioni contenute nella legislazione nazionale e regionale vigente.

- 3.2** Per l'edificazione dei suoli si applicano le definizioni degli indici e dei parametri desunti dalle Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) contenute nell'Allegato B alla DGR 24 ottobre 2018 n. XI/695, assunte nel Regolamento Edilizio comunale e riprodotte nell'Appendice 1 alle presenti norme. Qualora, per iniziativa delle istituzioni preposte, dovessero prodursi aggiornamenti ai contenuti delle disposizioni sopra citate, questi si intendono assunti all'interno della disciplina del presente Piano delle Regole senza necessità di variante dello stesso.

<b>Art. 4    Disciplina delle destinazioni d'uso</b>
--

- 4.1** Sulla base di quanto stabilito dall'art. 51, comma 1, della LR12/2005, configura destinazione d'uso assegnata dal piano a un'area o a un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse per l'area o per l'edificio, ovvero quelle con le stesse compatibili e non escluse, ivi comprese quelle derivanti da provvedimenti definitivi di condono edilizio.
- 4.2** Nei documenti per l'ottenimento del titolo abilitativo o per l'approvazione dei Piani Attuativi e dei Permessi di Costruire convenzionati, deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni relative alle destinazioni d'uso. Tale obbligo vale anche per gli interventi sugli edifici esistenti.
- 4.3** Per ciascuna area il Piano delle Regole assegna:
- a) le destinazioni d'uso consentite, principali e complementari, in quanto riconosciute come prevalenti nella condizione di fatto o in quanto rappresentano la vocazione dell'area che il Piano delle Regole intende confermare e promuovere;
  - b) le destinazioni d'uso escluse in quanto incompatibili con le destinazioni consentite; le destinazioni d'uso non elencate tra quelle escluse, ancorché non esplicitamente richiamate tra quelle consentite, si intendono ammissibili;
  - c) solamente per il commercio al dettaglio (Gf 4a) sono specificate sia le destinazioni consentite che quelle escluse con riferimento alle classi dimensionali definite nell'Appendice 2 ed alle matrici riportate negli artt. 19 e 20 delle presenti norme.
- 4.4** Per gli edifici esistenti con destinazione d'uso in atto risultante esclusa in base alle norme dettate per ogni Area nel successivo Titolo II:
- è consentito il subentro di nuovi utilizzatori ovvero nuove attività economiche compatibili con detta destinazione d'uso;
  - sono ammessi gli interventi nel limite della ristrutturazione edilizia leggera, mentre per gli interventi eccedenti detto limite è obbligatorio l'adeguamento alle destinazioni d'uso consentite dal piano.
- 4.5** Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso le stesse vengono suddivise nei gruppi funzionali (Gf) definiti nell'Appendice 2 delle presenti norme. Le relative definizioni hanno valore prescrittivo e sono recepite nel Documento di Piano e nel Piano dei Servizi.
- 4.6** I mutamenti di destinazione d'uso che non implicano la realizzazione di opere edilizie, se conformi alle disposizioni del presente Piano e alla vigente normativa igienico sanitaria, sono ammessi e restano unicamente assoggettati alle disposizioni di cui agli artt. 51 e seguenti della L.R. 12/2005.
- 4.7** Il Piano dei Servizi definisce in quali casi le modifiche di destinazione d'uso richiedano la verifica delle dotazioni urbanistiche. Nell'ipotesi in cui, in base alla predetta verifica, la nuova destinazione d'uso, introdotta con o senza opere edilizie, risultasse carente di parcheggi pertinenziali e/o di aree per servizi e spazi pubblici, dette dotazioni dovranno essere assicurate nel rispetto della legislazione vigente ed in coerenza con quanto disposto dal Piano dei Servizi e dalle presenti norme.

<b>Art. 5    Aree di pertinenza</b>
-------------------------------------

- 5.1** Si considerano aree di pertinenza dei fabbricati quelle alla cui superficie sono stati applicati gli indici di edificabilità per la determinazione della superficie lorda (SL) o del volume (V) assentibili.

In assenza di documentazione dotata di valore formale, si considera di pertinenza di un fabbricato l'area di sedime dello stesso e l'area circostante che alla data di adozione della Variante 2020 risultano della medesima proprietà e destinazione urbanistica assegnata dal piano.

Un'area di pertinenza deve essere considerata satura, quando risultano assenti e realizzati edifici per una SL pari a quella massima consentita dal presente Piano delle Regole e dai piani o programmi attuativi vigenti. In caso di frazionamenti successivi l'utilizzo delle aree risultanti è subordinato alla verifica del rispetto degli indici previsti dal Piano sul lotto originario e per tutte le aree derivate dal frazionamento.

- 5.2** Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici. Negli elaborati presentati per l'ottenimento del titolo abilitativo deve figurare l'individuazione delle aree di pertinenza unitamente alla dichiarazione che le stesse sono libere da precedenti vincoli di asservimento. Per le trasformazioni edilizie conseguenti l'approvazione di un Piano Attuativo le aree di pertinenza coincidono con le superfici a tal fine individuate dal Piano Attuativo stesso.
- 5.3** Il trasferimento dell'edificabilità di pertinenza di un'area su altra area con questa confinante e avente la medesima destinazione urbanistica e la stessa densità fondiaria è consentito a condizione che la conseguente concentrazione volumetrica avvenga senza comportare violazioni delle norme tipo-morfologiche disposte dalla presente normativa per l'area omogenea nella quale ricade l'intervento (rapporti di copertura e permeabilità, altezze, distanze).
- 5.4** Nel caso in cui le aree di pertinenza comprendono parti di proprietà diverse da quella direttamente interessata dall'intervento di attuazione del piano, i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia devono dimostrare e documentare che i proprietari delle aree calcolate hanno a loro favore rinunciato all'edificabilità spettante alle aree stesse. Tale rinuncia dovrà essere oggetto di un'apposita impegnativa da consegnare al Comune ai fini del perfezionamento del titolo abilitativo urbanistico-edilizio. L'impegnativa avente ad oggetto la suddetta rinuncia a favore di chi costruisce dovrà risultare registrata e trascritta nei registri immobiliari. Il Comune terrà una raccolta delle suddette impegnative volumetriche.

## **Art. 6    Parcheggi privati**

- 6.1** Negli interventi edilizi di nuova edificazione, negli ampliamenti e negli interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica comportanti la demolizione del fabbricato e la sua ricostruzione, si devono prevedere superfici per parcheggi privati di pertinenza nella quantità minima di mq 1 per ogni mc 10 di costruzione, in ottemperanza alle disposizioni della legge 122/89, salvo quanto oltre specificato. Per la verifica della dotazione di spazi per parcheggi di pertinenza, il volume di riferimento è il Volume Urbanistico VU ricavato moltiplicando la SL per l'Altezza Urbanistica AU fissata dal presente Piano delle Regole per tutte le destinazioni d'uso nella misura di m 3,00 per ciascun piano.
- 6.2** Ferme restando le disposizioni del precedente comma, per le destinazioni d'uso di seguito indicate si prescrive altresì la verifica che le superfici per parcheggi privati di pertinenza garantiscano le seguenti dotazioni, comprensive delle dotazioni disposti al 1° comma del presente articolo:
- a) per la residenza (Gruppo funzionale Gf1): posti auto (stalli) nel numero di 1 per ogni alloggio ovvero 1 ogni 100 mq di SL, arrotondati per eccesso;
  - b) per le attività direzionali e terziarie con SL > 250 mq (Gf 3b.2 e 3b.3), a pubblici esercizi e a locali di intrattenimento e svago (Gf 4b.2 e successivi) e ad attività commerciali (Gf 4a.2 e successivi), realizzata tramite ampliamenti o modifiche d'uso di fabbricati esistenti: posti auto (stalli) per una superficie pari al 20% della SL.
- Si intende per "posto auto" una superficie di mq12,50 (m 2,50 x 5), idonea allo stazionamento del veicolo, al netto delle pareti divisorie e perimetrali e degli spazi di accesso e manovra. Per detti posti auto dovrà essere documentata l'adeguatezza e la funzionalità degli spazi di accesso e di manovra. La verifica della dotazione disposta al presente comma deve essere effettuata anche nel caso di cambio d'uso di fabbricati esistenti senza incremento della SL, con le seguenti limitazioni:

- non è soggetto a verifica il cambio d'uso riguardante una SL inferiore a mq 250;
- la verifica della dotazione di parcheggi pertinenziali deve essere effettuata con riferimento al solo maggior fabbisogno determinato dalla nuova destinazione d'uso.

**6.3** Per tutti gli interventi comportanti un incremento della SL dei fabbricati esistenti, ivi compreso il recupero dei seminterrati e dei piani terra ai sensi delle vigenti disposizioni regionali, le prescrizioni relative ai parcheggi privati pertinenziali vanno verificate con riferimento all'estensione della SL aggiunta.

I parcheggi privati di pertinenza esistenti devono essere mantenuti, e possono essere considerati al fine della dotazione richiesta per gli eventuali ampliamenti o per incrementi inerenti il numero di alloggi esclusivamente per la parte che risulti eccedente la dotazione di cui ai precedenti commi.

Per le verifiche prescritte dal presente articolo non sono considerati ampliamenti o interventi di nuova costruzione gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti accessibili unicamente dall'alloggio sottostante e non costituenti nuova unità immobiliare.

**6.4** Fatte salve le più specifiche disposizioni dettate per le attività commerciali, nel caso di ristrutturazioni di fabbricati o di attività esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità di assolvere le prescrizioni del presente articolo, gli interventi saranno assentiti previo versamento al Comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi, in analogia a quanto disposto all'art. 64, comma 3, della LR 12/2005 per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.

## **Art. 7 Perequazione e compensazione**

In coerenza con gli indirizzi contenuti nel Documento di Piano, il presente Piano delle Regole individua le aree e le tipologie di intervento per alle quali è attribuito l'obbligo o concessa la facoltà di sommare all'edificabilità assegnata all'area fondiaria sulla quale verranno realizzati gli interventi l'edificabilità aggiuntiva generata dalla cessione gratuita al Comune delle aree per servizi e spazi pubblici dotate di capacità edificatoria di compensazione.

Le modalità per il trasferimento dei diritti edificatori e le eventuali alternative alla cessione diretta delle relative aree per servizi e spazi pubblici sono disciplinate dal Documento di Piano, all'art. 7, e precisate dal Piano dei Servizi, all'art. 3.

Lo sfruttamento della capacità edificatoria aggiuntiva può avvenire esclusivamente nel contesto di piani attuativi o di permessi di costruire convenzionati.

## **Art. 8 Attuazione del Piano delle Regole**

### **8.1 Modalità di attuazione**

Il Piano delle Regole si attua:

- con titolo abilitativo semplice secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale;
- con Permesso di Costruire Convenzionato;
- con Piani Attuativi.

### **8.2 Attuazione tramite Permesso di Costruire Convenzionato**

Le procedure per il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato e i contenuti fondamentali della convenzione sono disciplinati dalla legislazione vigente. La sottoscrizione della convenzione è condizione per l'emanazione del permesso di costruire.

In tutti i casi nei quali le presenti norme dispongono l'attuazione degli interventi tramite il rilascio di un permesso di costruire convenzionato, la convenzione può essere sostituita da un **atto unilaterale d'obbligo** quando la dichiarazione di volontà del soggetto legittimato sia sufficiente a realizzare l'effetto giuridico conforme all'intento del dichiarante e non sia necessario il concorso delle dichiarazioni di volontà del soggetto legittimato e dell'Amministrazione Comunale.

### 8.3 Attuazione tramite Piani Attuativi

8.3.1 L'attuazione degli interventi è vincolata alla preventiva approvazione di un piano attuativo nei seguenti casi:

- a) in tutte le aree del tessuto urbano consolidato quando l'estensione della superficie fondiaria di intervento supera la soglia critica individuata per ciascuna area;
- b) nelle aree dei nuclei di antica formazione (Aree A) in applicazione delle disposizioni del successivo art. 12.5;
- b) nelle aree "C" quando viene richiesta dal soggetto attuatore una distribuzione delle aree e delle infrastrutture pubbliche diversa da quella prescritta nelle schede di ciascun comparto, come disposto al successivo art. 14.

È sempre assoggettata a pianificazione attuativa la realizzazione delle medie strutture di vendita di 3° livello e delle grandi strutture di vendita, anche quando questa avvenga tramite il recupero di fabbricati destinati in precedenza ad altro uso. La realizzazione delle medie strutture di vendita di 2° livello è assoggettata al rilascio di un Permesso di Costruire convenzionato.

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

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

## **Art. 9 Tutela dell'ambiente e della qualità dei suoli**

Per gli interventi da effettuarsi su aree già utilizzate per attività produttive o di deposito, il proponente gli interventi di trasformazione dovrà produrre, a corredo della documentazione unita alla proposta di piano attuativo o, in caso di interventi realizzabili con titolo abilitativo semplice, unita alla richiesta del titolo abilitativo stesso, la documentazione attestante la coerenza fra la qualità del suolo e la destinazione di progetto, con riferimento ai limiti disposti dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

In particolare per gli interventi soggetti a piano attuativo:

- l'istanza di approvazione del piano attuativo dovrà essere corredata dalla documentazione sull'esito favorevole dell'Indagine Ambientale Preliminare, riconosciuto dai competenti organismi istituzionali;
- la documentazione per l'ottenimento del titolo abilitativo dovrà essere corredata dalla certificazione dell'avvenuta di bonifica, ove necessaria.

Per gli interventi ammessi a titolo abilitativo semplice la documentazione per l'ottenimento del titolo abilitativo dovrà essere corredata dai risultati dell'Indagine Ambientale Preliminare o dalla certificazione dell'avvenuta di bonifica, ove necessaria.

## Titolo II – Disciplina delle aree

### Art. 10 Suddivisione del territorio comunale in aree omogenee

#### 10.1 Aree del tessuto urbano consolidato

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

Aree A	aree residenziali dei nuclei di antica formazione
Aree B	aree del tessuto urbano consolidato a prevalente vocazione residenziale
Aree C	aree di completamento del tessuto urbano consolidato
Aree D	aree delle attività produttive di beni e servizi

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di leggi nazionali, le aree del tessuto urbano consolidato, ad eccezione delle aree "C", sono assimilate alle zone territoriali omogenee "A" e "B" di cui all'art. 2 del DM 2/4/1968, n. 1444; dette zone sono rappresentate nella tavola prodotta in Appendice alle presenti Norme (Appendice 5).

#### 10.2 Aree esterne al tessuto urbano consolidato

Il Piano delle Regole individua inoltre:

Aree E	aree riservate all'attività agricola;
Aree NST	aree non soggette a trasformazione urbanistica

Per ognuna delle classi sopra elencate, eventualmente ripartite in sottoclassi, le presenti norme definiscono destinazioni d'uso, indici e parametri regolatori dell'edificabilità, procedure abilitative per l'attuazione.

### Art. 11 Disposizioni generali per le aree del tessuto urbano consolidato

#### 11.1 Salvaguardia della SL esistente

Il Piano delle Regole consente la conservazione della SL esistente nei casi in cui le presenti norme ammettono la sostituzione degli edifici esistenti con nuovi edifici tramite interventi di demolizione e ricostruzione, comunque classificabili, ad eccezione degli edifici ricadenti in aree divenute inedificabili per effetto di vincoli imposti dal presente PGT o sopravvenuti in applicazione di disposizioni di legge nazionale o regionale, fermo restando quanto disposto al successivo art. 25 relativamente alle fasce di rispetto.

La SL esistente prima degli interventi di demolizione dovrà essere quantificata e asseverata secondo i criteri di calcolo adottati dalle presenti norme (vedi Appendice 1 - Definizioni Tecniche Uniformi).

La conservazione della SL esistente non è consentita nei casi che prevedano la modifica urbanisticamente rilevante della destinazione d'uso, come definita dall'art. 23<sup>ter</sup> del DPR 380/2001, accompagnata dalla modifica della tipologia edilizia.

#### 11.2 Capacità edificatoria di perequazione

Il Piano delle Regole individua i casi nei quali:

- è facoltà del soggetto attuatore di incrementare la capacità edificatoria fino al raggiungimento dell'indice massimo;
- è fatto obbligo al soggetto attuare di acquisire la capacità edificatoria aggiuntiva necessaria al raggiungimento dell'indice minimo, oltre alla facoltà del raggiungimento dell'indice massimo.

#### 11.3 Disciplina del recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti

Nei casi di recupero dei sottotetti a fini abitativi

- deve essere prevista la dotazione di parcheggi pertinenziali secondo quanto stabilito all'art. 6 delle presenti Norme;
- per gli edifici a cortina, come individuati nella tavola di piano (RP01 ed RP.02), l'altezza del fronte (DTU n° 27) e conseguentemente quella del colmo di un singolo edificio o più edifici oggetto di intervento contestuale potrà essere innalzata solo fino a raggiungere l'altezza del fabbricato adiacente più alto.

Per gli interventi di sostituzione di edifici esistenti, ove detti edifici comprendano sottotetti recuperabili a fini abitativi, potrà essere realizzata direttamente una superficie abitabile in sottotetto nella quantità che era consentita negli edifici esistenti prima della demolizione, salvo il rispetto di quanto indicato al paragrafo precedente.

#### **11.4 Giardini privati**

Fatte salve le più specifiche disposizioni contenute nei regolamenti comunali, ogni richiesta di titolo abilitativo per interventi che comportino trasformazione di aree inedificate, o di ampliamento o demolizione e ricostruzione totale o parziale di edifici esistenti collocati in un lotto connotato dalla presenza di un giardino, deve essere corredata dal rilievo delle eventuali alberature esistenti nonché dal progetto della nuova sistemazione, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle zone a giardino o a orto, delle opere accessorie di pavimentazione e recinzione.

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

La SL destinata a servizi pubblici o di uso e interesse pubblico o generale, come definiti all'art. 9, comma 10, della LR 12/05, non deve essere computata ai fini della verifica della capacità insediativa dell'area di intervento quando non ecceda il limite del 30% di detta capacità, calcolata con l'applicazione dell'indice di zona, eventualmente maggiorato con l'aggiunta della capacità edificatoria di perequazione, quando consentito. Sarà invece da considerare nella verifica della capacità edificatoria la quota di SL destinata a servizi pubblici eccedente detto limite.

#### **11.6 Edificazioni a confine**

Salve le vigenti disposizioni di legge, l'edificazione a confine è consentita in aderenza a edifici preesistenti nel lotto adiacente.

Ove tale condizione non si verifichi, l'edificazione a confine è consentita esclusivamente previo accordo convenzionale tra i confinanti, registrato e trascritto nei pubblici registri immobiliari, nei seguenti casi:

- a) quando il PGT indica l'obiettivo di preservare o realizzare la continuità della cortina edilizia stradale;
- b) negli interventi di demolizione e ricostruzione, comunque classificati, che prevedano la riedificazione con diversa sagoma e sedime di un fabbricato preesistente collocato sul confine;
- c) quando l'edificazione in aderenza su lotti confinanti non dovesse avvenire contestualmente;
- d) per la realizzazione di fabbricati accessori non prospettanti sullo spazio pubblico.

#### **11.7 Zone di confine tra aree residenziali e produttive**

Negli interventi riguardanti zone di confine tra aree residenziali e produttive dovrà essere garantita una adeguata fascia di interposizione fra i relativi fabbricati adottando i provvedimenti necessari a proteggere le residenze dalle eventuali emissioni di fumi, rumori e polveri (dossi, pareti verdi, vegetazione, ecc.). L'adeguatezza di detti provvedimenti sarà asseverata dal progettista in sede di presentazione della documentazione del Piano Attuativo o per l'ottenimento del titolo abilitativo.

### **Art. 12 Aree A - Nuclei di antica formazione**

#### **12.1 Definizione**

Comprende i nuclei di antica formazione di Nerviano, Garbatola e Sant'Ilario.

Ai sensi dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457, le aree A sono classificate come zona di recupero del patrimonio edilizio esistente e sono altresì identificate dal presente Piano delle Regole, in coerenza con le indicazioni del Documento di Piano, come aree di rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. "e *quinquies*" della LR 12/2005.

Nelle aree A gli interventi devono tendere prioritariamente:

- alla valorizzazione delle emergenze di interesse storico architettonico e paesaggistico;
- alla salvaguardia delle caratteristiche morfologiche e tipologiche dei centri e dei complessi edilizi;
- al mantenimento e alla qualificazione delle aree inedificate;
- al recupero del patrimonio edilizio inutilizzato o sottoutilizzato per fini abitativi e per la reintroduzione della attività centrali.

**12.2 Destinazioni d'uso**

Destinazioni principale e complementari	La destinazione d'uso principale è la residenza (Gf 1). Sono con essa compatibili le attività terziarie (Gf3b), e le attività di pubblico esercizio del (Gf 4b.1).
Destinazioni escluse	Sono escluse le funzioni attinenti la produzione di beni di tipo industriale o artigianale (Gf 3a) ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf 3a.4) che è invece compatibile.
Commercio	È consentito l'insediamento delle sole attività commerciali di vicinato (Gf4a.1). È escluso l'insediamento delle medie e delle grandi strutture di vendita (Gf 4a.2, Gf 4a.3, Gf 4a.4, Gf 4a.5).

**12.3 Indifferenza funzionale per i piani terra**

Al fine di incentivare l'inserimento nei nuclei di antica formazione delle attività economiche che costituiscono un fattore di vitalità dello spazio pubblico, è sempre consentito l'utilizzo di locali esistenti ai piani terra dei fabbricati affacciati sullo spazio pubblico per l'insediamento di esercizi commerciali di vicinato (Gf 4a.1), attività di pubblico esercizio (Gf 4b.1), piccole attività terziarie (Gf 3b.1), attività artigianali di servizio (Gf 3a.4) aventi superficie lorda (SL) pari o inferiore a 250 mq. Per i relativi cambi d'uso non è richiesta la verifica delle dotazioni urbanistiche e della dotazione di parcheggi pertinenziali.

**12.4 Categorie di intervento**

Ferma restando, per tutti gli edifici, la possibilità di realizzare interventi di manutenzione straordinaria, la facoltà di realizzare più consistenti interventi edilizi è indicata per ciascun edificio nell'elaborato RP 02 "Disciplina di intervento nei nuclei di antica formazione".

Il prospetto che segue riporta la tipologia di intervento e i limiti a questa assegnati, da applicare a ciascuna Categoria:

<b>Cat.</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Prescrizioni</b>	<b>Interventi ammessi</b>
<b>A</b>	Edifici emergenti di valore storico, culturale, artistico	Conservazione integrale	Restauro e risanamento conservativo
<b>B</b>	Tessuto edilizio storico di valore testimoniale	Conservazione della sagoma, anche con fedele ricostruzione e del linguaggio architettonico	Ristrutturazione leggera
<b>C</b>	Tessuto edilizio di impianto storico	Conservazione degli allineamenti sugli spazi pubblici.	Ristrutturazione pesante
<b>D</b>	Fabbricati accessori	Mantenimento delle superfici coperte senza recupero di SL	Demolizione e ricostruzione.
<b>E</b>	Altri edifici	Ricostruzione senza vincolo di sagoma	Ristrutturazione pesante o demolizione e ricostruzione

**12.5 Modalità di intervento**

Gli interventi descritti al paragrafo 12.4 si attuano tramite titolo abilitativo semplice.

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

I Piani di Recupero dovranno essere estesi almeno a un intero edificio, come tale individuato per tipologia e architettura, e potranno prevedere una disciplina di intervento diversa da quella assegnata in base al prospetto riportato nel precedente paragrafo 12.4.

In applicazione delle disposizioni di legge, in alternativa al Piano di Recupero gli interventi di cui al presente comma possono essere assentiti con Permesso di costruire convenzionato. Sia per i Piani di Recupero che per i permessi di costruire convenzionati non è richiesta la cessione di aree per servizi e spazi pubblici, come disposto all'art. 9 delle NTA del Piano dei Servizi.

I Piani di Recupero ed i permessi di costruire convenzionati sono soggetti al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio.

## 12.6 Capacità edificatoria e recupero dei rustici di origine agricola

Nelle aree A la SL ammessa è pari alla SL esistente, salvo quanto disposto al successivo 12.9.1, con le specificazioni di seguito disposte:

- negli interventi di ristrutturazione leggera la SL ammessa è pari a quella massima realizzabile senza modifica della sagoma dei fabbricati esistenti, ivi compresi i rustici di origine agricola individuati nella Tav. RP02.
- per il recupero, tramite interventi di ristrutturazione pesante, dei rustici di origine agricola individuati nella Tav. RP.02, il calcolo della SL esistente si effettua computando le parti di superficie di pavimento comprese entro il profilo ideale determinato dalla struttura portante verticale, ancorché solo parzialmente delimitate da murature perimetrali;
- i fabbricati accessori possono essere oggetto di interventi di demolizione ed eventuale ricostruzione, con conservazione della superficie coperta; la relativa superficie non potrà essere sommata alla SL dei fabbricati principali ai fini della determinazione della capacità edificatoria.

## 12.7 Interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione

In aggiunta a quanto disposto al precedente comma 5 del presente articolo, è facoltà dei privati di presentare istanza di approvazione di un Piano di Recupero finalizzato alla realizzazione di interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuova edificazione per comparti aventi una estensione minima pari a mq 1.000.

A detti comparti, ad esclusione delle superfici individuate come "corti unitarie e spazi aperti da conservare", è assegnata la capacità edificatoria corrispondente all'applicazione dell'indice  $I_t = 0,45 \text{ mq/mq}$ .

Nel contesto del Piano di Recupero stesso saranno fissati gli altri indici e parametri da rispettare con attenzione al rispetto delle altezze medie degli edifici circostanti. Anche detti Piani di Recupero sono soggetti al parere della Commissione comunale per il paesaggio.

## 12.8 Sottotetti

Il recupero a fini abitativi dei sottotetti è consentito limitatamente agli interventi che prevedano la conservazione della sagoma esistente, ossia delle quote di gronda e di colmo e delle linee di pendenza delle falde, con esclusione della realizzazione di nuovi abbaini sul fronte verso lo spazio pubblico. Gli interventi attuati tramite Piano di Recupero possono prevedere modifiche delle quote di gronda e di colmo.

## 12.9 Prescrizioni morfologiche

In generale gli interventi devono tendere alla conservazione della morfologia urbana e della tipologia dei fabbricati esistenti e devono essere orientati al mantenimento o alla ricostruzione dell'impianto a corte, evitando le costruzioni isolate.

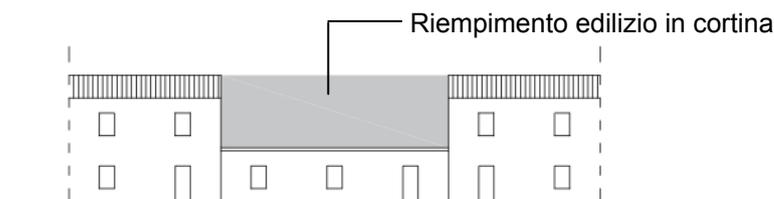
In particolare per la salvaguardia e la valorizzazione della morfologia dei centri sono da osservare le più specifiche disposizioni dettate di seguito.

### 12.9.1 Cortine edilizie

Nella Tav. RP.02 sono indicate le cortine edilizie da mantenere, ripristinare o completare, realizzando, ove possibile, l'edificazione in aderenza agli eventuali frontespizi ciechi.

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

È inoltre consentita la realizzazione della SL aggiuntiva per la sopraelevazione di fabbricati inseriti nella continuità della cortina come illustrato nello schema che segue.



In particolare:

- per i fabbricati classificati nelle categorie A e B di cui al precedente paragrafo 12.4, gli interventi di restauro o di risanamento conservativo o di ristrutturazione leggera dovranno prevedere la

conservazione delle facciate in cortina, anche in caso di demolizione e fedele ricostruzione degli edifici di classe "B".

per i fabbricati classificati nei gruppi C, D ed E di cui al precedente paragrafo 12.4, per gli interventi di ristrutturazione pesante su edifici costituenti le cortine stradali è fatto obbligo di mantenere, ripristinare o completare i fronti esistenti allineando i fabbricati sulla cortina e realizzando ove possibile l'edificazione in aderenza agli eventuali frontespizi ciechi.

#### 12.9.2 Corti unitarie e spazi aperti da conservare

Nella Tav. RP.02 sono individuate le corti unitarie la cui superficie dovrà essere mantenuta libera da edificazioni, corpi accessori o recinzioni.

Gli interventi di trasformazione dovranno tendere a conservare o ripristinare l'unitarietà della corte evitando che ne venga modificata la geometria e che venga compromessa la coerenza fra l'architettura dei fronti interni e l'impianto ed in generale i caratteri ambientali della corte.

Con la stessa simbologia sono inoltre individuati gli spazi ineditati a giardino che dovranno del pari essere mantenuti privi di edificazioni. All'interno dei giardini la superficie sistemata con pavimentazione impermeabile non dovrà risultare più estesa di quella esistente prima dell'eventuale intervento edilizio.

#### 12.9.3 Manuale per l'intervento sugli edifici del nucleo storico

Unitamente alle presenti Norme è prodotto il "Manuale per l'intervento sugli edifici dei nuclei di antica formazione". La coerenza degli interventi edilizi progettati con le indicazioni contenute nel Manuale dovrà essere dimostrata nella documentazione prodotta a corredo dei progetti edilizi.

#### 12.8.4 Documentazione di progetto

Per l'attuazione degli interventi sui fabbricati ricadenti nelle aree A la documentazione prodotta a corredo del progetto per l'ottenimento del titolo abilitativo deve essere integrata con elaborati che documentino e dimostrino:

- \* lo stato dell'edificio e la coerenza dell'intervento progettato con il contesto e con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio stesso;
- \* la cura prestata, oltre che ai caratteri dell'ambiente e dell'architettura, anche ai valori riconoscibili nella permanenza dei tracciati stradali e l'attenzione posta alla conservazione delle aree inedificate connotate da giardini o importanti per la percezione dei beni di valore storico - architettonico.

### **Art. 13 Aree B – Aree del tessuto consolidato residenziale**

#### **13.1 Definizione**

Sono le aree del tessuto edificato organizzate in isolati a prevalente destinazione residenziale, con sporadica presenza di attività lavorative, generalmente svolte in edifici con tipologia residenziale.

In base alla differente morfologia urbana le Aree B sono ripartite nelle seguenti sottoclassi:

##### **Aree B1 - Tessuto residenziale di impianto storico**

Sono le aree caratterizzate dalla maggiore regolarità degli isolati e connotate dalla presenza dell'edificazione a cortina.

##### **Aree B2 - Tessuto residenziale diffuso**

In ragione della sostanziale omogeneità del modello insediativo, sono così individuati tutti gli isolati residenziali ad eccezione degli isolati dei nuclei di antica formazione, degli isolati di impianto storico, e degli insediamenti di interesse paesistico.

##### **Aree B3 - Insediamenti di interesse paesistico**

Vengono così classificati i complessi edilizi residenziali che presentano particolari caratteristiche di interesse paesistico o storico o sono connotati dalla presenza di giardini.

#### **13.2 Destinazioni d'uso**

Destinazioni principale e complementari	La destinazione principale di queste aree è la residenza (Gf 1); sono considerate compatibili tutte le altre destinazioni d'uso elencate
---	--

	nell'Appendice 2, ad eccezione di quelle indicate di seguito.
Destinazioni escluse	<ul style="list-style-type: none"> <li>• le attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale, ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf 3a.4)</li> <li>• i pubblici esercizi ed i locali di intrattenimento e svago (Gf 4b) ad eccezione dei pubblici esercizi di minore dimensione (Gf 4b.1).</li> </ul>
Commercio	Ferma restando la facoltà di introdurre attività commerciali di vicinato (Gf4a.1), le altre attività di commercio al dettaglio (Gf4a) e i pubblici esercizi (Gf 4b) sono consentite o escluse alle condizioni di cui ai successivi artt. 19 e 20.

Il rilascio del titolo abilitativo per la formazione di nuove unità immobiliari con destinazione ad attività ricettive (Gf 2), attività terziarie (Gf 3b) di SL > mq 250, anche ottenute tramite interventi di modifica della destinazione d'uso di immobili esistenti, ampliamento o accorpamento di unità immobiliari esistenti, è subordinato alla verifica della dotazione di parcheggi pertinenziali, nella quantità minima disposta all'art. 6 delle presenti norme.

Alle sole aree B1 si applica il principio dell'indifferenza funzionale dei piani terra disciplinato al precedente art.12.3.

### 13.3 Indici e parametri

Salva la facoltà della conservazione delle SL e il rispetto delle distanze legittimamente esistenti, l'edificazione dei lotti e la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

Indici e parametri	Aree		
	B1	B2	B3
If proprio (mq/mq)	esistente	0,35	0,10
If massimo (mq/mq)	-	0,40	-
IC (%)	esistente + 20%	30%	10%
H (m)	8,50 o esistente	8,50	8,50
Dc (m)	-	H/2 - minimo m 5	H/2 - minimo m 5
Df (m)	-	m 10	m 10
Ds (m)	-	m 5,00 con l'eccezione delle edificazioni a cortina	
IPF (%)	30%	30%	50%

### 13.4 Salvaguardia e ampliamento delle attività produttive esistenti

Per le attività produttive di beni e servizi in esercizio alla data di adozione della Variante 2020, i relativi fabbricati destinati prevalentemente alla produzione manifatturiera, come tali individuati in base al titolo abilitativo che ne ha consentito la realizzazione, possono essere oggetto di ampliamenti:

- fino ad un massimo del 20% della SL esistente a destinazione propriamente manifatturiera;
- fino ad un massimo del 10% della SCOP esistente, purché entro il limite massimo di IC = 75%;

anche quando detti ampliamenti eccedano i limiti determinati dall'applicazione dell'indice di zona *If*, fatto salvo il rispetto degli altri parametri di zona e delle disposizioni dei regolamenti comunali (RE, RLI).

Per gli ampliamenti così realizzati sarà trascritto nei registri immobiliari l'impegno a non conteggiare le relative superfici agli effetti di eventuali future conversioni d'uso dei fabbricati da attività produttiva a residenza o per attività commerciali.

L'attività produttiva potrà continuare ad essere esercitata nei fabbricati in questione ma non potranno esservi introdotte lavorazioni rientranti fra quelle classificate come insalubri di prima classe ai sensi della legislazione vigente.

### 13.5 Modalità di attuazione

- \* Titolo abilitativo semplice
- \* Piano Attuativo per gli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione urbanistica di lotti di estensione (Sf) superiore a mq 5.000.

Gli interventi comportanti la conversione a residenza di una SL produttiva di estensione superiore a mq 250, realizzati in lotti di estensione (Sf) inferiore a mq 5.000 sono subordinati al rilascio di un permesso di costruire convenzionato.

**13.6 Prescrizioni morfologiche**

Per le sole aree B1 nella Carta della Disciplina delle aree (RP.01) sono indicate le cortine edilizie da mantenere, ripristinare o completare; a queste si applicano le disposizioni dettate al precedente art. 12.9.1.

Per i fabbricati ricadenti nelle aree B3, gli interventi edilizi eccedenti la ristrutturazione leggera sono assoggettati al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio.

**Art. 14 Aree C– Aree di completamento del tessuto urbano consolidato****14.1 Definizione**

Le aree C costituiscono parti degli isolati residenziali, parzialmente o interamente inedificate, per la cui trasformazione si rende necessaria l'integrazione della dotazione di infrastrutture ed aree pubbliche.

**14.2 Destinazioni d'uso**

Destinazioni principale e complementari	La destinazione principale di queste aree è la residenza (Gf 1); sono considerate compatibili tutte le altre destinazioni d'uso elencate nell'Appendice 1, ad eccezione di quelle indicate di seguito.
Destinazioni escluse	<ul style="list-style-type: none"> <li>• le attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale, ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf 3a.4)</li> <li>• i pubblici esercizi ed i locali di intrattenimento e svago (Gf 4b) ad eccezione dei pubblici esercizi di minore dimensione (Gf 4b.1).</li> </ul>
Commercio	Attività commerciali di vicinato (Gf4a.1). Le altre attività di commercio al dettaglio (Gf4a) e i pubblici esercizi (Gf 4b), sono consentite o escluse alle condizioni di cui ai successivi artt. 19 e 20.

**14.3 Indici e parametri**

14.3.1 Salva la facoltà della conservazione delle SL esistenti, l'edificazione dei lotti e la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

It proprio (mq/mq)	0,25
It minimo obbligatorio (mq/mq)	0,30
It massimo facoltativo (mq/mq)	0,40
IC (%)	35%
H (m)	8,50
Dc (m)	H/2 - minimo m 5
Df (m)	m 10
Ds (m)	
IPF (%)	30%

14.3.2 All'edificabilità derivante dall'applicazione dell'indice *It proprio* deve essere aggiunta la capacità necessaria per il raggiungimento dell'indice *It minimo*, secondo le modalità previste dalle disposizioni in materia di compensazione e perequazione contenute nei Criteri Tecnici di Attuazione del Documento di Piano all'art. 7.

**14.4 Modalità di attuazione e condizioni di ammissibilità**

14.4.1 Le "Schede di indirizzo per l'attuazione delle aree C" riportate in Appendice alle presenti Norme (Appendice 3) dispongono le modalità di attuazione di ciascun comparto distinguendo i casi in cui l'attuazione deve avvenire tramite:

- a) un unico strumento attuativo, piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, esteso all'intero comparto perimetrato;
- b) più piani attuativi o permessi di costruire convenzionati, per lotti singoli o per lotti adiacenti raggruppati; in tal caso le convenzioni dovranno prevedere il versamento al Comune del contributo corrispondente al valore della quota parte di aree per servizi e spazi pubblici proporzionalmente dovuta in base alle individuazioni contenute nelle "Schede" o la cessione diretta delle stesse.

- 14.4.2 Nelle citate "Schede" sono indicativamente riportate per ciascun comparto le aree da cedere al Comune per servizi e spazi pubblici e per la viabilità veicolare, ciclabile, pedonale. Fermo restando l'obbligo della cessione delle aree per verde e parcheggi pubblici, la loro distribuzione potrà essere variata in sede di pianificazione attuativa.  
Nel caso di attuazione tramite più permessi di costruire convenzionati, le aree di cessione verranno ripartite proporzionalmente fra i richiedenti detti permessi in base all'estensione della superficie territoriale individuata dal titolo abilitativo. Le aree di cessione così individuate concorrono alla dotazione di aree per servizi e spazi pubblici prescritta dal Piano dei Servizi.  
La distribuzione e l'estensione delle aree per infrastrutture e servizi pubblici può essere variata solamente nel caso che il comparto di Area C, come perimetrato nella carta della Disciplina delle Aree (RP01), venga fatto oggetto di un unico piano attuativo sottoscritto da tutte le proprietà coinvolte.
- 14.4.3 I permessi di costruire convenzionati dovranno rispondere alle seguenti condizioni di ammissibilità:
- le aree oggetto di ciascun permesso di costruire convenzionato dovranno essere dotate di idonea accessibilità ed essere raggiunte da tutti i necessari servizi di rete o dovrà esserne prevista la realizzazione nel contesto dell'intervento;
  - l'attuazione degli interventi non dovrà compromettere l'edificabilità degli altri lotti ricadenti nell'area perimetrata;
  - le aree cedute al Comune per servizi e spazi pubblici e le opere pubbliche eventualmente realizzate nel contesto dell'attuazione di ciascun intervento dovranno risultare pienamente fruibili anche in pendenza dell'attuazione delle previsioni edificatorie sulle restanti aree.
- 14.4.4 Edifici esistenti all'interno delle aree "C"  
Sugli edifici esistenti all'interno delle aree "C", regolarmente autorizzati, in pendenza dell'attuazione degli interventi disposti dalle "Schede" sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria. Non è consentita la modifica della destinazione d'uso, con o senza opere, dei fabbricati esistenti se urbanisticamente rilevante ai sensi dell'art. 23bis del DPR 380/2001.  
Nell'ambito dei piani attuativi o dei permessi di costruire convenzionati la SL esistente può essere conservata e riedificata. La SL recuperata deve essere considerata nella verifica della capacità edificatoria determinata dall'applicazione degli indici:
- se la SL recuperata raggiunge la capacità edificatoria determinata dall'applicazione degli indici minimo o massimo il soggetto attuatore è esentato dall'obbligo di acquisire la capacità edificatoria necessaria al raggiungimento di detti indici;
  - la capacità edificatoria eventualmente eccedente l'indice It massimo non può essere conservata.
- 14.4.5 Ferma restando la perimetrazione della Aree "C" riportata nelle schede prodotte in appendice alle presenti Norme (Appendice 3), i Piani Attuativi, sulla scorta di rilevazioni di maggiore dettaglio, dell'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, delle risultanze catastali e delle confinanze, possono apportare marginali modificazioni ai perimetri degli ambiti stessi senza che detta modifica costituisca variante al Piano delle Regole. Le modifiche apportate in applicazione del presente articolo non potranno comportare una variazione di entità superiore al 5% della superficie dell'area perimetrata.  
Le aree eventualmente escluse dai perimetri in applicazione delle disposizioni del presente articolo saranno nuovamente disciplinate dal Piano delle Regole.

## **Art. 15 Aree D - Aree del tessuto urbano consolidato produttivo**

### **15.1 Definizione**

Sono le aree prevalentemente destinate a:

- \* attività di produzione industriale-artigianale di beni materiali;
- \* attività di produzione di servizi terziario-direzionali;
- \* attività commerciali.

In base alla differente vocazione funzionale le aree D sono ripartite in sottoclassi:

**Aree D1** Aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni e servizi;

**Aree D2** Aree prevalentemente destinate ad attività commerciali.

Il Piano delle regole individua inoltre la sottoclasse **Aree D3** - Aree per distributori di carburante per autotrazione, disciplinata al successivo art. 22, per la quale vengono dettate disposizioni particolari, distinte dalla disciplina generale delle aree produttive.

## 15.2 Destinazioni d'uso

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

aree D1			Aree D2	
<b>Principali</b>	Gf 3a	Attività di produzione di beni	Gf 4a	Attività commerciali
<b>Complemetari</b>	Gf 3b	Attività terziarie di produzione di servizi	Gf 3a	Attività di produzione di beni
	Gf 4b	Pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago	Gf 3b Gf 4b	Attività terziarie di produzione di servizi Pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago
<b>Escluse</b>	Gf 1	Residenza	Gf 1	Residenza
<b>Commercio</b>	Gf 4a.2	Medie strutture di 1° livello	Gf 4a.5	Grandi strutture di vendita

Le condizioni di ammissibilità o esclusione delle attività commerciali sono dettagliatamente disciplinate agli artt. 19 e 20 presenti Norme.

La destinazione d'uso residenziale è esclusa con l'eccezione della residenza di servizio, la cui realizzazione deve avvenire contestualmente o successivamente a quella delle superfici destinate all'attività produttiva, nel rispetto dei limiti disposti nell'Appendice 2 (Gf 3a) alle presenti Norme.

Ogni progetto di nuovo insediamento produttivo o di ampliamento di insediamenti esistenti o di modifica delle destinazioni d'uso originariamente autorizzate deve essere accompagnato da una chiara identificazione delle SL destinate rispettivamente:

- \* a produzione di beni materiali di tipo industriale o artigianale (Gf 3a);
- \* a uffici o altre attività terziarie e commerciali.

Per le attività commerciali si rimanda inoltre a quanto stabilito negli artt. 19 e seguenti delle presenti norme.

## 15.3 Prescrizioni particolari per le attività di produzione manifatturiera

La destinazione di parte della SL a uffici ed a spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'unità locale o con essa affini è ammessa entro il limite del 30% della SL, come indicato nell'Appendice 2.

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

Nel caso in cui la parte di un'unità immobiliare destinata alle funzioni terziarie sia superiore al 30% della SL complessiva realizzata, o non sia pertinenza di un'attività produttiva industriale o artigianale, detta parte sarà considerata a tutti gli effetti come SL a destinazione terziaria (Gf 3b). In tal caso dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- 1) per interventi di cambiamento della destinazione d'uso da altra attività a quella terziaria il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla verifica della dotazione di parcheggi privati pertinenziali, nella quantità minima prevista dalle presenti norme (art. 6);
- 2) è obbligatoria la verifica della dotazione di parcheggi pubblici nel rispetto delle prescrizioni dettate dal Piano dei Servizi.

## 15.4 Indici e parametri

Salva la facoltà della conservazione delle SL esistenti, l'edificazione dei lotti e la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

	<b>D1</b>	<b>D2</b>
If proprio (mq/mq)	0,90	0,65
If massimo (mq/mq)	-	0,80
IC (%)	70%	60%
H (m)	12	12
Dc (m)	H/2 - minimo m 5	H/2 - minimo m 5
Df (m)	m 10	m 10
Ds (m)	m 5,00 con l'eccezione delle edificazioni a cortina	
IPF (%)	25%	35%

## 15.5 Modalità di intervento

Gli interventi sono subordinati a:

Titolo abilitativo semplice: nei casi di demolizione e ricostruzione comportanti la conservazione della SL esistente o di nuova costruzione e ampliamento fino al raggiungimento dell'indice di piano;

Piano Attuativo: nelle aree individuate con apposito perimetro nella tavola della "Disciplina delle aree" e nei casi di nuova edificazione o di ristrutturazione urbanistica, ove la Sf interessata dall'intervento sia superiore a 10.000 mq; per queste ultime, quando non perimetrata nella tavola di piano, gli interventi possono essere assentiti anche con permesso di costruire convenzionato.

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

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

15.6.1 Per gli insediamenti esistenti e attivi per i quali l'indice If o il rapporto IC consentono ampliamenti inferiori al 10% della SL e della SCOP esistenti, ovvero non li consentono affatto, in deroga a tali indice e rapporto sono ammissibili ampliamenti:

- fino ad un massimo del 20% della SL esistente;
- fino ad un massimo del 10% della SCOP esistente, purché entro il limite massimo di IC = 75%;

fatto salvo il rispetto degli altri parametri di zona e delle disposizioni dei regolamenti comunali.

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

15.6.2 Per i soli fabbricati industriali con tipologia a "capannone" monoplanare, la verifica del rispetto dell'altezza massima consentita, fermo restando il valore di m 12, è effettuata non con riferimento all'altezza "H" indicata nel prospetto esposto al precedente comma 15.4, ma con riferimento all'altezza interna del fabbricato misurata dal piano di calpestio al l'intradosso della via di corsa del carroponte o, in assenza di questa, all'intradosso della trave di copertura.

Altezze maggiori di quelle indicate sono consentite per la presenza di particolari impianti tecnologici, solamente nei lotti non adiacenti aree residenziali.

## 15.7 Prescrizioni e mitigazioni ambientali

E' esclusa la destinazione a deposito anche provvisorio di rifiuti di qualsiasi tipo, fatti salvi i depositi relativi ai soli rifiuti prodotti in connessione con le attività produttive e le attività di trattamento dei rifiuti eventualmente autorizzate dal comune e dalle autorità competenti.

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

## 15.8 Disposizioni speciali per le aree D3 destinate a distributori di carburante per autotrazione

Nella tavola RP 01 (Disciplina delle aree) sono identificate le aree D3 nelle quali è consentita la conservazione degli esistenti impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed il loro ampliamento fino ad un massimo del 20% della SL esistente, fermo restando il rispetto delle disposizioni di legge in materia di salubrità e sicurezza.

**Art. 16 Aree di frangia urbana a verde privato inedificabile****16.1 Definizione**

Si tratta delle aree inedificate della frangia urbana, separate dal territorio agricolo per la presenza di infrastrutture o edificazioni sparse. Sono aree di transizione fra il tessuto edificato e la campagna, da preservare per il loro valore paesaggistico e quale fattore di equilibrio ecologico.

**16.2 Destinazioni d'uso**

Destinazioni principale e complementari	La destinazione principale di queste aree è l'agricoltura (Gf 5); è considerata compatibile la destinazione a orto o giardino, sia pubblico che privato.
Destinazioni escluse	Sono escluse tutte le attività comportanti l'edificazione dei lotti, ad eccezione di quelle agricole.
Commercio	Sono escluse le attività commerciali

Ferma restando la destinazione principale ad uso agricolo (Gf 5), in queste aree non sono consentite le attività di trasformazione dei prodotti agricoli e gli allevamenti di bestiame.

**16.3 Capacità edificatoria**

Le edificazioni ad uso agricolo sono consentite nei limiti ed alle condizioni dettate agli artt. 59 e seguenti della LR 12/05. Ai fini dell'edificabilità delle abitazioni dei coltivatori, per l'ottenimento del titolo abilitativo è necessario disporre di un lotto di estensione pari o superiore a mq 10.000.

**16.4 Giardini, orti e recinzioni**

Le aree a verde privato possono essere utilizzate per la realizzazione di giardini privati, vi è consentita la realizzazione di manufatti funzionali alla coltivazione dei fondi o dei giardini (ricoveri attrezzi e materiali con superficie coperta inferiore a 4 mq e altezza massima dell'involucro esterno non superiore a m 2,50, arredi) ed alla loro fruizione (manufatti e attrezzature per il tempo libero all'aria aperta).

È inoltre consentita la realizzazione delle recinzioni e la sistemazione di orti famigliari, secondo le disposizioni dettate ai successivi artt. 17.3.2 e 17.3.3.

**Art. 17 Aree E agricole e boschive****17.1 Definizione**

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

**Aree E1** - Aree agricole e boschive

**Aree E2** - Aree agricole periurbane

Sono inoltre individuate come aree **Aree E3** le aree appartenenti alle precedenti due sottoclassi ricadenti all'interno dei parchi locali di interesse sovracomunale formalmente riconosciuti.

**17.2 Aree E1 - Aree agricole e boschive**

Sono le aree confermate nella loro destinazione agricola anche con funzioni di equilibrio ambientale ed ecosistemico. Corrispondono alle aree per l'attività agricola di interesse strategico individuate ai sensi dell'art. 15, comma 2, della LR 12/2005 dal PTCP della Città Metropolitana di Milano, alle quali si applicano le disposizioni contenute negli artt. 60 e seguenti delle NTA del PTCP stesso.

**17.2.1 Destinazioni d'uso**

La destinazione principale di queste aree è l'attività agricola (Gf5) eventualmente accompagnata da attività di trasformazione dei prodotti agricoli e da attività agrituristiche, secondo le disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia.

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso.

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

Gli interventi edilizi sono ammessi nei limiti ed alle condizioni dettate nella Parte II, Titolo III della LR 12/05.

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

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

- i filari e le boschine lungo il ciglio dei campi e la viabilità rurale devono essere mantenuti;
- le recinzioni potranno essere installate a protezione delle residenze e delle strutture aziendali; saranno realizzate con elementi leggeri in maniera coerente coi caratteri del paesaggio agricolo (pali metallici infissi nel terreno e rete metallica) preferibilmente occultati con vegetazione arbustiva; le recinzioni dovranno inoltre essere realizzate in modo da consentire il libero movimento della fauna selvatica;
- è vietata la realizzazione anche provvisoria di depositi all'aperto e di aree per la sosta o il ricovero di mezzi di trasporto o d'opera diversa da quelli agricoli.

**17.3** **Aree E2 – Aree agricole periurbane**

Sono le aree prossime al tessuto urbano consolidato e a questo frammiste. Oltre a quanto disposto per le aree E1, per queste aree vengono dettate le seguenti più specifiche disposizioni volte a confermarne il mantenimento come aree inedificate, decorosamente sistemate a coltivi, boschi e giardini.

**17.3.1** Disposizioni relative all'edificazione

Ai fini dell'edificabilità delle abitazioni dei coltivatori, per l'ottenimento del titolo abilitativo è necessario disporre di un lotto di estensione pari o superiore a mq 10.000 all'interno delle aree E2. Diversamente la capacità edificatoria determinata dall'applicazione delle disposizioni dell'art. 59 della LR 12/2005 potrà essere trasferita in altri terreni aziendali.

Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente gli interventi che non eccedano la categoria della manutenzione straordinaria.

**17.3.2** Sistemazioni a verde e recinzioni

È consentita la realizzazione delle recinzioni alle condizioni dettate al precedente art. 17.2.4. I progetti delle nuove recinzioni dovranno essere sottoposti al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio che potrà dettare specifiche prescrizioni circa la natura e la consistenza delle recinzioni stesse.

Nelle aree E2 è consentito lo svolgimento delle attività agricole e forestali, la piantagione di boschi con finalità produttiva o ricreativa, la sistemazione a giardino, anche con attrezzature leggere non soggette al rilascio di un titolo abilitativo, ricadenti fra quelle elencate nel "Glossario - Edilizia libera" pubblicato ai sensi dell'art. 1, comma 2 del decreto legislativo 25 novembre 2016, n.222.

**17.3.3** Orti famigliari

Le aree E2 possono essere utilizzate per la realizzazione degli orti famigliari in forma organizzata. Per essere realizzati in forma organizzata gli orti familiari devono occupare una superficie complessiva di almeno mq 2.000 ed essere allestiti sulla base di un progetto unitario di sistemazione da assoggettare al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio.

Gli orti possono essere recintati e comportare l'installazione di capanni amovibili per il ricovero di attrezzi e materiali, della dimensione massima di m. 1,20 x 1,20 per ciascun orto.

**17.4** **Disposizioni per le aree agricole e boschive dei parchi sovracomunali (E3)**

Oltre a quanto disposto ai comma precedenti per le aree E1 ed E2, nelle aree comprese all'interno dei parchi locali di interesse sovracomunale si applicano le più specifiche disposizioni contenute nei rispettivi strumenti di pianificazione o programmazione, che si intendono assunte quale parte integrante delle presenti Norme. In particolare per il Parco Locale di Interesse Sovracomunale dei Mulini Villorosi, sono riportati in appendice alle presenti norme (Appendice 4) gli orientamenti normativi proposti dall'organismo di gestione del parco stesso.

In assenza di più specifiche disposizioni normative dotate di valore formale, nelle aree E3 non sono consentiti:

- a) la costruzione di recinzioni se non con siepi, salvo le recinzioni temporanee a protezione delle aree di nuova piantumazione e quelle strettamente pertinenti agli insediamenti edilizi e agricoli;
  - b) la chiusura di sentieri pubblici o di uso pubblico, l'attivazione di discariche;
  - c) l'ammasso anche temporaneo di materiali di qualsiasi genere;
  - d) l'installazione di pannelli fotovoltaici non integrati a strutture edilizie;
  - e) l'apertura di nuovi impianti di distribuzione del carburante per autotrazione anche nelle fasce di rispetto stradale;
  - f) gli interventi che possono causare alterazioni o danni all'ambiente; in particolare non sono consentiti i disboscamenti;
  - g) l'apposizione di insegne o pannelli pubblicitari.
- Tutti gli interventi edilizi sono inoltre assoggettati alla valutazione della Commissione Comunale per il Paesaggio.

#### **17.5 Disposizioni per l'intervento sul patrimonio edilizio esistente**

Per gli edifici ricadenti nelle aree E al momento dell'adozione della variante 2020 al Piano delle Regole, individuati con apposita simbologia nelle tavole di piano, aventi destinazione diversa dall'agricoltura, sono consentiti gli interventi volti alla conservazione ed all'adeguamento dell'esistente ed in particolare:

- sono consentiti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia leggera, senza incremento della SL, della SCOP e dell'altezza dei fabbricati;
- è consentito il mantenimento della destinazione d'uso in atto e non sono consentite modifiche urbanisticamente rilevanti della destinazione d'uso, come definite dall'art. 23ter del DPR 380/2001.

<b>Art. 18 Aree non soggette a trasformazione urbanistica e aree per l'attività estrattiva</b>
--

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

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

Nelle aree non soggette a trasformazione sono ammessi:

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

Nelle tavole di Piano è inoltre rappresentata l'area per l'attività estrattiva individuata dal vigente Piano Cave della Città metropolitana di Milano, alla quale si applicano le disposizioni dettate da detto piano. Detta area è classificata come area non soggetta a trasformazione urbanistica.

## Titolo III – Commercio e pubblici esercizi

### Art. 19 Attività di commercio al dettaglio

#### 19.1 Definizioni

Ai fini delle disposizioni del presente Titolo si applicano le seguenti definizioni.

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

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende l'area, destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili.

Non costituisce superficie di vendita l'area destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

Per la misura della superficie di vendita degli esercizi che hanno a oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita, quali i mobilifici, le concessionarie d'auto e di altri veicoli a motore, le rivendite di legnami, di materiali edili e tipologie simili, e quella degli esercizi che nello stesso locale effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio si applicano le modalità di calcolo disposte dalla disciplina regionale in materia<sup>1</sup>. In tali esercizi non possono essere introdotte e vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.lgs. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

##### **Settore merceologico**

Per Settore merceologico si intende il settore alimentare e quello non alimentare come previsto dal Decreto Legislativo 31/3/1998 n°114; sono considerati come ricomprese nel settore merceologico principale anche le attività che utilizzano una superficie di vendita inferiore al 5% di quella complessivamente autorizzata per la vendita dei prodotti del settore merceologico secondario

##### **Commercio al dettaglio**

Per commercio al dettaglio si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

L'articolazione delle attività di commercio al dettaglio (Gruppo Funzionale Gf4a) è riportata nella "Classificazione delle destinazioni d'uso" prodotta in Appendice alle presenti Norme (Appendice 2).

##### **Centro o parco commerciale (strutture di vendita organizzate in forma unitaria)**

Per centro o parco commerciale si intende una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. La superficie di vendita di queste strutture è quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esse presenti.

#### 19.2 Ammissibilità delle attività commerciali

##### 19.2.1 Attività di vicinato e medie strutture di vendita

Coerentemente con la disciplina dettata dalle presenti norme per le diverse aree omogenee, per l'insediamento degli esercizi commerciali si applicano le disposizioni riportate nel seguente prospetto.

	Ammissibilità delle attività			
	VIC	MS1	MS2	MS3
Aree A	SI	NO	NO	NO
Aree B	SI	SI	NO	NO
Aree C	SI	SI	SI	NO
Aree D1	SI	SI	NO	NO
Aree D2	SI	SI	SI	SI
Aree E	NO	NO	NO	NO

Procedura per il titolo abilitativo	
VIC-MS1	Titolo abilitativo semplice
MS2	Permesso di c. convenzionato
MS3	Piano Attuativo

<sup>1</sup> DGR n. X/1193 del 20 dicembre 2013 e successive modificazioni e integrazioni

Nel rispetto della SL massima ammessa, le medie strutture di vendita già attive potranno ampliarsi nel limite di SV e con le procedure definite nel precedente prospetto.

L'ammissibilità delle attività commerciali negli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di piano è disciplinata nelle "Schede di orientamento" prodotte nella Parte III dei Criteri Tecnici di Attuazione dello stesso Documento.

### 19.2.2 Grandi strutture di vendita

Le grandi strutture di vendita esistenti all'entrata in vigore della presente disciplina sono confermate nella condizione di fatto e ne è consentito l'ampliamento entro il limite di edificabilità dell'area. L'eventuale ampliamento è assoggettato al rilascio di permesso di costruire convenzionato.

## Art. 20 Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago e sale da gioco

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

L'articolazione dell'attività di pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago (Gruppo Funzionale Gf 4b) è riportata nella "Classificazione delle destinazioni d'uso" prodotta in Appendice alle presenti Norme (Appendice 2).

Per l'insediamento dei pubblici esercizi e dei locali di intrattenimento e svago si applicano le disposizioni riportate nel seguente prospetto.

Ammissibilità dei pubblici esercizi e dei locali di intrattenimento e svago				
	PE1	PE2	PE3	PE4
Aree A	SI	SI	NO	NO
Aree B	SI	NO	NO	NO
Aree C	SI	SI	SI	NO
Aree D1	SI	SI	SI	SI
Aree D2	SI	SI	SI	SI

Procedura per il titolo abilitativo	
PE1	Titolo abilitativo semplice
PE2	Permesso di costruire convenzionato
PE3	Permesso di costruire convenzionato
PE4	Permesso di costruire convenzionato

### 20.2 Sale da gioco

L'apertura di sale da gioco, come definite dalla vigente legislazione in materia, nonché l'utilizzo di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito potrà avvenire solamente nei limiti ed alle condizioni fissati dalle disposizioni delle leggi nazionali e regionali e dalle deliberazioni assunte in materia dalla Regione e dal Comune.

## Art. 21 Contestualità tra le procedure urbanistiche ed edilizie e quelle amministrative commerciali

Qualora per l'apertura di attività commerciali o di pubblici esercizi sia necessaria l'esecuzione di opere edilizie soggette a rilascio di un titolo abilitativo, la domanda di rilascio di detto titolo deve essere presentata contestualmente alla domanda di autorizzazione amministrativa commerciale per l'avvio dell'attività commerciale o di pubblico esercizio.

Le autorizzazioni rilasciate per le medie strutture di vendita dovranno essere attivate, a pena di revoca, entro 12 mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

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

### 22.1 Definizione e condizioni di ammissibilità

Sono gli impianti per la distribuzione di carburante per autoveicoli, ivi compresi i relativi locali accessori (depositi, impianti per autolavaggio o simili realizzati al coperto, costruzioni di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici), definiti al gruppo funzionale Gf 3a.7 di cui alla "Classificazione delle destinazioni d'uso" riportata in appendice alle presenti Norme.

Detti impianti possono essere installati o mantenuti:

- nelle aree specificamente individuate nelle tavole di piano (Aree D3) già occupate da dette attività;
- in tutte le aree D;
- nelle fasce di rispetto stradale, purché presentino una SL non superiore a mq 200; in tal caso le autorizzazioni alle installazioni di impianti di distribuzione di carburanti e delle relative costruzioni accessorie vanno considerate di natura precaria e possono essere revocate in ogni tempo per motivi di pubblico interesse.

#### **22.2 Disposizioni particolari**

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

Gli impianti di distribuzione dei carburanti sono in ogni caso soggetti al rispetto di quanto previsto LR 7 agosto 2008 n. 25 e dai successivi provvedimenti attuativi.

#### **22.3 Disposizioni per gli impianti esistenti**

Per le attrezzature realizzate anteriormente all'entrata in vigore della variante 2020 al Piano delle Regole e che si trovino in contrasto con questa, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria intesi a garantire la sicurezza degli impianti, con esclusione di qualsiasi ampliamento degli impianti stessi.

Per gli impianti esistenti all'interno delle aree D3 è consentito l'ampliamento fino ad un massimo del 20% della SL esistente.

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

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

### **Art. 23 Vincoli e salvaguardie**

I vincoli gravanti sul territorio comunale in forza di disposizioni di leggi nazionali o regionali o di strumenti di pianificazione sovracomunale sono riportati nel Documento di Piano (Tav. DA 02). La presenza di vincoli di qualsiasi natura dovrà essere verificata dal soggetto attuatore e indicata nella documentazione dei Piani Attuativi o in quella da presentare a corredo delle istanze per l'ottenimento dei titoli abilitativi.

### **Art. 24 Boschi**

Alle aree boscate individuate ai sensi della LR 31/2008, riportate nella Tav. DA 02 si applicano le disposizioni dettate dal Piano di Indirizzo Forestale provinciale. Nel caso di interventi di trasformazione delle aree boscate, in quanto consentiti, si applicano le misure di compensazione disposte da detto Piano.

### **Art. 25 Fasce di rispetto**

#### **25.1 Disposizioni generali per le fasce di rispetto stradale e ferroviario**

Le fasce di rispetto stradale e ferroviario hanno l'ampiezza stabilita dalle leggi nazionali e regionali in materia e la loro precisazione dovrà essere operata nella documentazione da presentare per l'ottenimento del titolo abilitativo o a corredo dello strumento di pianificazione attuativa.

Quando la modifica delle infrastrutture viarie e ferroviarie esistenti comporta la modifica delle relative fasce di rispetto, questa si intende recepita negli elaborati del presente Piano senza necessità di attivazione di una procedura di variante.

Ove la fascia di rispetto sia compresa entro il perimetro di un ambito assoggettato a Piano Attuativo, o nei casi di terreni ricadenti nelle fasce di rispetto ma individuati come aree del tessuto urbano consolidato, la relativa superficie potrà essere conteggiata per l'applicazione degli indici di edificabilità, fermo restando che le costruzioni dovranno collocarsi fuori da detta fascia.

Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto stradale e ferroviario gli interventi di ristrutturazione, come definita dalla vigente legislazione nazionale e regionale, sono consentiti se accompagnati da atto unilaterale d'obbligo col quale il richiedente il titolo edilizio si impegna a non richiedere in caso di ampliamento dell'infrastruttura un risarcimento maggiore rispetto a quello che sarebbe dovuto per l'edificio esistente prima dell'intervento di ristrutturazione.

#### **25.2 Disposizioni particolari per la fascia di rispetto ferroviario**

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

#### **25.3 Disposizioni particolari per le fasce di rispetto stradale**

L'ampiezza delle fasce di rispetto riportata nelle tavole di piano deve considerarsi indicativa.

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

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

#### **25.4 Fascia di rispetto cimiteriale**

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

Regolamento Locale di Igiene.

In caso di riduzione della fascia di rispetto cimiteriale, ottenuta in base alle procedure di legge, il nuovo limite della fascia sarà riportato nei documenti di piano senza necessità di attivare una specifica procedura di variante urbanistica.

Per gli interventi sugli edifici esistenti all'interno della fascia di rispetto cimiteriale si applicano le disposizioni contenute all'art. 338 del testo Unico delle Leggi Sanitarie (RD 1265/1934).

#### **25.6 Fascia di rispetto degli elettrodotti**

Nelle tavole di piano (DA 02) sono indicativamente riportate le fasce di rispetto degli elettrodotti. Ai fini dell'ottenimento dei titoli abilitativi dovrà essere esibita l'individuazione delle fasce di rispetto calcolate secondo le indicazioni del DPCM 8 luglio 2003 e del DM 29 maggio 2008 e successive modifiche e integrazioni.

#### **25.7 Fascia di rispetto dei pozzi di captazione dell'acqua potabile**

Nella Componente Geologica del PGT (Tav. 5) sono individuati i pozzi di captazione dell'acqua potabile. Sulle aree circostanti si applicano le norme di tutela dettate dalla vigente legislazione nazionale e regionale, come meglio specificato nella Componente Geologica stessa.

### **Art. 26 Ambiti di salvaguardia infrastrutturale**

In analogia alle disposizioni contenute nell'art. 102**bis** della LR 12/2005, nelle tavole di piano **sono** riportati gli ambiti di salvaguardia finalizzati:

- alla realizzazione delle infrastrutture connesse al progetto di potenziamento della linea ferroviaria Rho – Parabiago;
- alla riorganizzazione del tratto della statale del Sempione corrispondente alle intersezioni con la SP 109 e viale Europa.

Fino all'approvazione del progetto definitivo delle nuove infrastrutture e delle attrezzature a queste connesse, all'interno di detti ambiti non sono consentite le nuove edificazioni né la realizzazione di manufatti edilizi di qualsiasi genere.

### **Art. 27 Repertorio degli edifici e dei complessi edilizi di valore storico identitario**

Nell'elaborato di piano RP.04 sono individuati gli edifici ed i complessi edilizi di valore storico, testimoniale, culturale.

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

- in sede di richiesta del titolo abilitativo deve essere prodotta una documentazione storico critica sulle relazioni fra l'immobile oggetto dell'intervento ed il contesto urbano ed il rilievo dello stato di fatto con particolare cura nella rappresentazione dei fronti prospettanti sugli spazi pubblici; detta documentazione dovrà in particolare illustrare i caratteri dei fabbricati o delle aree inedificate sulle quali verrà effettuato l'intervento e sarà corredata da rilievo dello stato di fatto;
- i complessi edilizi individuati e le relative pertinenze sono collocati nella classe 5<sup>a</sup> di sensibilità paesistica del sito ai fini della valutazione paesistica dei progetti, i quali sono pertanto assoggettati al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio, la quale si esprimerà sull'adeguatezza della documentazione storico critica e delle scelte progettuali.

### **Art. 28 Componente geologica, idrogeologica e sismica e invarianza idraulica**

**28.1** Il Piano delle Regole è integrato dalla definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale descritto nei documenti che compongono lo "Studio geologico del territorio comunale". Le disposizioni normative della componente geologica, idrogeologica e sismica sono recepite dal presente Piano delle Regole in quanto parte integrante del PGT.

**28.2** Gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia devono rispettare il principio dell'invarianza idraulica e idrologica di cui all'art. 58-bis (Invarianza idraulica, invarianza idrologica e drenaggio urbano sostenibile) della LR 12/2005, secondo le indicazioni contenute nelle leggi e nei regolamenti regionali.

## **Titolo V – Norme finali**

### **Art. 29 Salvaguardia delle procedure urbanistiche ed edilizie**

#### **29.1 Salvaguardia dei Piani Attuativi approvati o adottati**

In tutte le aree ricomprese nel perimetro di Piani Attuativi approvati o adottati alla data di adozione della Variante 2020 al Piano delle Regole, anche se non specificamente individuate nelle tavole di detto piano, continuano a valere le definizioni, le prescrizioni, gli indici e i rapporti stabiliti in sede di Piano Attuativo e nella relativa convenzione per tutto il periodo di validità della stessa.

#### **29.2 Varianti non sostanziali dei Piani Attuativi vigenti**

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

#### **29.3 Varianti sostanziali dei Piani Attuativi vigenti**

Eventuali richieste di modificazione al contenuto del Piano Attuativo approvato e/o al contenuto della relativa convenzione, diverse rispetto a quelle indicate al precedente paragrafo 29.2, renderanno necessario procedere all'approvazione di una preventiva variante, da redigere in conformità alla nuova disciplina stabilita dal presente Piano delle Regole.

#### **29.4 Piani Attuativi approvati non convenzionati**

Il Comune, con riferimento ai Piani Attuativi approvati per i quali non sia stata ancora sottoscritta la relativa convenzione da parte degli operatori privati, decorsi 18 mesi dalla data di definitiva approvazione del Piano Attuativo stesso, provvederà a diffidare gli operatori a sottoscrivere l'annessa convenzione entro un termine non superiore a novanta giorni. In caso di inutile decorso del termine assegnato l'Amministrazione provvederà a dichiarare la decadenza del piano attuativo ad ogni effetto.

Alle aree comprese all'interno del perimetro dei Piani Attuativi dichiarati decaduti si applica la disciplina dettata dalla Variante 2020 al Piano delle Regole.

#### **29.5 Piani Attuativi vigenti parzialmente inattuati**

Nelle aree ricomprese nel perimetro di Piani Attuativi approvati e con convenzione sottoscritta alla data di adozione della Variante 2020 al Piano delle Regole, attuati solo in parte e poi decaduti continuano a valere, per la quota parte non attuata, le definizioni, le prescrizioni, gli indici ed i rapporti stabiliti in sede di Piano Attuativo decaduto e nella relativa convenzione. In particolare il completamento dell'edificazione avverrà alle condizioni di seguito disposte.

29.5.1 Ove fossero stati interamente assolti gli obblighi convenzionali assunti dal lottizzante nei confronti del Comune, l'edificazione della quota parte inattuata potrà avvenire tramite titolo abilitativo semplice.

29.5.2 Ove detti obblighi non fossero stati interamente assolti l'edificazione della quota parte inattuata resta subordinata al rilascio di un Permesso di Costruire Convenzionato da richiedere entro e non oltre un anno dalla data di entrata in vigore della Variante 2020 al Piano delle Regole, nel quale dovrà essere previsto:

- che, entro un anno dal rilascio del permesso stesso, l'operatore, prima o contestualmente alla realizzazione degli interventi edilizi ivi previsti, dia compiuta e corretta esecuzione a tutti gli obblighi ancora ineseguiti posti a carico dell'operatore medesimo nella convenzione decaduta, esclusa quella parte di opere di urbanizzazione primaria e secondaria garantita da polizze fideiussorie, previste nella convenzione decaduta, già incamerate dall'Amministrazione;
- che, entro tre anni dal rilascio del permesso di costruire, l'operatore provveda ad ultimare gli interventi oggetto della richiesta del permesso di costruire stesso.

Nell'ipotesi in cui, a seguito delle mutate esigenze del comparto, dovessero essere necessari degli

adeguamenti rispetto agli interventi di pubblico interesse inizialmente previsti nella convenzione del piano decaduto, il Comune avrà facoltà di chiedere all'operatore di provvedere a detti adeguamenti il cui esatto contenuto sarà meglio definito nella convenzione allegata al permesso di costruire.

#### **29.6 Permessi di costruire**

Per i permessi di costruire rilasciati alla data di adozione della Variante 2020 al Piano delle Regole e per gli altri titoli abilitativi equipollenti sono integralmente fatte salve le disposizioni del PGT in attuazione del quale i progetti sono stati elaborati, a condizione che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio. Dette disposizioni si applicano anche in caso di varianti al permesso di costruire che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del progetto.

#### **Art. 30 Edifici in contrasto con le prescrizioni del Piano delle Regole**

Per gli edifici esistenti che hanno destinazione d'uso espressamente escluse dalla normativa di zona sono ammessi:

- gli interventi che eliminino, in tutto o in parte, detto contrasto;
- gli interventi senza modifica della destinazione d'uso entro i limiti della manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nelle aree agricole (Aree E) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso per attività diverse dall'agricoltura sono disciplinati dall'art. 17.5 delle presenti Norme.

#### **Art. 31 Edifici condonati**

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



## **Appendice 1– DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI**

---

Allegato B alla DGR 24 ottobre 2018, n° XI/965, estratto dal BURL Serie ordinaria n° 44, del 31 ottobre 2018



Serie Ordinaria n.44 - Mercoledì 31 ottobre 2018

## ALLEGATO B

## DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
1 - Superficie territoriale*	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
2 - Superficie fondiaria*	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
3 - Indice di edificabilità territoriale*	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
4 - Indice di edificabilità fondiaria*	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
5 - Carico urbanistico*	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	SI	
6 - Dotazioni Territoriali*	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	SI	
7 - Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	NO	
8 - Superficie coperta*	SCOP	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.	SI	Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.
9 - Superficie permeabile*	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.	SI	
10 - Indice di permeabilità*	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	SI	
11 - Indice di copertura*	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	SI	
12 - Superficie totale*	STOT	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	SI	
13 - Superficie lorda*	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI	
14 - Superficie utile*	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.	SI	
15 - Superficie accessoria*	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria comprende: <ul style="list-style-type: none"> <li>• i portici e le gallerie pedonali;</li> <li>• i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;</li> <li>• le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m. 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;</li> <li>• le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;</li> <li>• i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m. 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;</li> <li>• i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;</li> <li>• spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;</li> <li>• i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;</li> <li>• i volumi tecnici;</li> <li>• le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.</li> </ul>	SI	Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzera del muro comune.

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
16 - Superficie complessiva*	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).	SI	
17 - Superficie calpestabile*	SCAL	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).	SI	Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.
18 - Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	NO	
19 - Volume totale o volumetria complessiva*	VT	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	SI	
20 - Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
21 - Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.
22 - Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	NO	
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	NO	
25 - Numero dei piani		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	NO	
26 - Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	NO	
27 - Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.	NO	
28 - Altezza dell'edificio*		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	SI	
29 - Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	NO	
30 - Distanze		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.	NO	Si ricorda che 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.
31 - Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).	NO	
32 - Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.	NO	
33 - Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	NO	
34 - Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoria.	NO	
35 - Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	
36 - Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	NO	
37 - Loggia/Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
38 - Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	NO	
39 - Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
40 - Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.

Serie Ordinaria n.44 - Mercoledì 31 ottobre 2018

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
41 - Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.	NO	
42 - Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	NO	
43 - Superficie scolante impermeabile dell'intervento		Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.	NO	Nuova definizione
44 - Altezza urbanistica *	AU	Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.	SI	Nuova definizione
45 - Volume urbanistico *	VU	Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.	SI	Nuova definizione

## Appendice 2 - Classificazione delle destinazioni d'uso

### Gruppo funzionale 1 - Residenziale

<b>Gf 1</b>  <b>Residenza</b>	<b>Abitazioni.</b> Abitazioni e relative pertinenze (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine, cantine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali. Sono comprese in questo Gruppo funzionale anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo.
-------------------------------------	---

### Gruppo funzionale 2 – Turistico ricettivo

<b>Gf 2</b>  <b>Turistico ricettiva</b>	<b>Attività ricettive.</b> Alberghi, residence e strutture ad essi assimilabili ove la permanenza degli utenti abbia carattere temporaneo e comporti la prestazione di servizi (LR 27/2015). Sono comprese in tale Gruppo funzionale le attività che hanno carattere di complementarietà con la funzione ricettiva, come il bar, la ristorazione, la convegnistica e simili.
---	--

### Gruppo funzionale 3 – Produttivo e direzionale

Il Gruppo funzionale è ripartito in due sottogruppi principali:

**3a      Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale**

**3b      Attività direzionali e terziarie di produzione di servizi**

<b>Gf 3a</b>  <b>Attività produttive</b>	<b>Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale.</b> Questo gruppo funzionale comprende le attività di carattere industriale ed artigianale sotto meglio classificate per sottogruppi funzionali. Per ogni unità produttiva possono essere realizzati, come parte integrante a tutti gli effetti delle superfici destinate a produzione ed entro il limite del 30% della SL complessivamente realizzabile: <ul style="list-style-type: none"> <li>- gli uffici e i laboratori di ricerca;</li> <li>- gli eventuali spacci aziendali, secondo la disciplina vigente in materia;</li> <li>- gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale.</li> </ul> Dette superfici saranno gravate da vincolo pertinenziale identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo. Può altresì essere realizzata una SL destinata alla residenza di custodi, amministratori o titolari della unità produttiva, purché inferiore alla superficie della parte destinata a produzione e comunque non superiore a mq 250.
--	---

<b>Gf 3a.1</b>	<b>Attività industriali e artigianali:</b> Attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria.
----------------	---

<b>Gf 3a.2</b>	<b>Attività di magazzinaggio e autotrasporto.</b> Comprende attività non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione della vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate, comportanti l'utilizzo di SL: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) <math>\leq</math> 250 mq;</li> <li>b) <math>&gt;</math> 250 mq.</li> </ul>
----------------	---

Gf 3a.3	<p><b>Logistica.</b> Comprende le attività specificamente destinate a movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, anche con l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.</p>
Gf 3a.4	<p><b>Attività artigianale di servizio</b> Comprende le attività svolte da imprese artigiane come definite dalla vigente legislazione, dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa. Non sono comprese nel presente sottogruppo funzionale le attività di produzione seriale nonché le attività rumorose, inquinanti o comunque moleste se localizzate in zone prevalentemente residenziali.</p>
Gf.3a.5	<p><b>Attività di commercio all'ingrosso di piccola dimensione</b> Comprende le attività come tali definite dalla legislazione vigente <sup>2</sup>, comportanti l'utilizzo di SL ≤250 mq.</p>
Gf.3a.6	<p><b>Attività di commercio all'ingrosso di grande dimensione</b> Attività come tali definite dalla legislazione vigente, comportanti l'utilizzo di SL &gt;250 mq.</p>
Gf 3a.7	<p><b>Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione</b> ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.</p>
Gf 3b  Attività direzionali e terziarie	<p><b>Attività direzionali e terziarie di produzione di servizi</b> Comprende le attività di produzione di servizi direzionali, terziari, sportivi, destinati alla cultura e al tempo libero. Per ogni unità locale può essere realizzata una SL destinata alla residenza di custodi, amministratori o titolari della unità produttiva, non superiore a mq 250 purché inferiore alla superficie della parte di SL destinata a produzione. Per gli impianti sportivi detto limite tiene conto anche del 5% delle superfici destinate alla pratica dell'attività all'aperto, esclusi gli spazi di distribuzione. Detta superficie sarà considerata a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate a produzione di servizi, e gravata da vincolo pertinenziale con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo. Le attività terziarie sono classificate nei sottogruppi di seguito elencati in ragione della dimensione degli immobili utilizzati.</p>
Gf 3b.1	<p><b>Piccole attività terziarie</b> Attività svolte in unità immobiliari aventi SL ≤ 250 mq.</p>
Gf 3b.2	<p><b>Medie Attività terziarie</b> Attività svolte in unità immobiliari aventi SL &gt;250 e ≤500 mq.</p>
Gf 3b.3	<p><b>Grandi attività terziarie</b> Attività svolte in unità immobiliari aventi SL &gt;500 mq.</p>

<sup>2</sup> Vedi art. 4, comma 1, let. a), del D.lgs. 114/98.

## Gruppo funzionale 4 - Commerciale

Il Gruppo funzionale è ripartito in due sottogruppi principali:

**4a Commercio al dettaglio di beni e servizi**

**4b Pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago**

<b>Gf 4a</b>  <b>Attività commerciali</b>	<b>Commercio al dettaglio di beni e servizi</b> Le tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio sono quelle individuate dall'art. 4 del D.Lgs. n. 114/1998. In base alla Superficie di Vendita SV gli esercizi commerciali si articolano per classi dimensionali nei successivi sottogruppi da Gf 4a.1 a Gf 4a.5. Le medie strutture di vendita vengono ripartite in classi dimensionali correlate alle particolarità delle condizioni urbane.
<b>Gf 4a.1</b>	<b>Esercizi commerciali di vicinato (VIC)</b> Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 250.
<b>Gf 4a.2</b>	<b>Medie strutture di vendita di 1° livello (MS 1)</b> Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a mq 250 ed inferiore o uguale a mq 400.
<b>Gf 4a.3</b>	<b>Medie strutture di vendita di 2° livello (MS 2)</b> Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a mq 400 ed inferiore o uguale a mq 1.000, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.
<b>Gf 4a.4</b>	<b>Medie strutture di vendita di 3° livello (MS 3)</b> Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a mq 1.000 ed inferiore o uguale a mq 2.500, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.
<b>Gf 4a.5</b>	<b>Grandi Strutture di vendita (GSV)</b> Vi rientrano gli esercizi aventi superfici di vendita superiori a mq 2.500, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.
<b>Gf 4b</b>  <b>Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e svago</b>	<b>Pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago</b> Rientrano in questo Gruppo funzionale, con le specificità delle definizioni e delle discipline previste dalla legislazione vigente in materia: - esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ed altre attività similari; - locali di intrattenimento e svago: teatri, cinema, attività ludico ricreative, discoteche e sale da ballo ed altre attività similari assoggettate a licenza di agibilità ex art. 80 TULPS; - sale per scommesse e gioco d'azzardo lecito come definite dalla legislazione nazionale e regionale in materia.
<b>Gf 4b.1</b>	Attività degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ed altre attività similari con SL ≤ mq 250 ( <b>PE 1</b> )
<b>Gf 4b.2</b>	Attività degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ed altre attività similari con SL > mq 250 ( <b>PE 2</b> )
<b>Gf 4b.3</b>	Locali di intrattenimento e svago ( <b>PE 3</b> )

<b>Gf 4b.4</b>	Sale per scommesse e gioco d'azzardo lecito ( <b>PE 4</b> )
----------------	---

Gruppo funzionale 5 – Rurale

---

<b>Gf 5</b> <b>Agricoltura</b>	<b>Attività del settore primario (agricoltura).</b> Attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli. Sono comprese in tale gruppo funzionale anche le attività di agriturismo e di vendita dei prodotti agricoli coerenti con le disposizioni delle leggi nazionali e regionali.
-----------------------------------	---

---

<b>Servizi pubblici</b>	I servizi pubblici o di interesse pubblico sono ammessi in tutto il territorio comunale disciplinato dalle aree e dagli ambiti individuati dal successivo titolo II, con l'esclusione delle Aree E agricole.
-------------------------	--



## Appendice 3 - Schede di indirizzo per l'attuazione delle aree C

---

### Legenda delle Schede



Perimetro del comparto



Aree per verde e parcheggi pubblici (localizzazione indicativa)

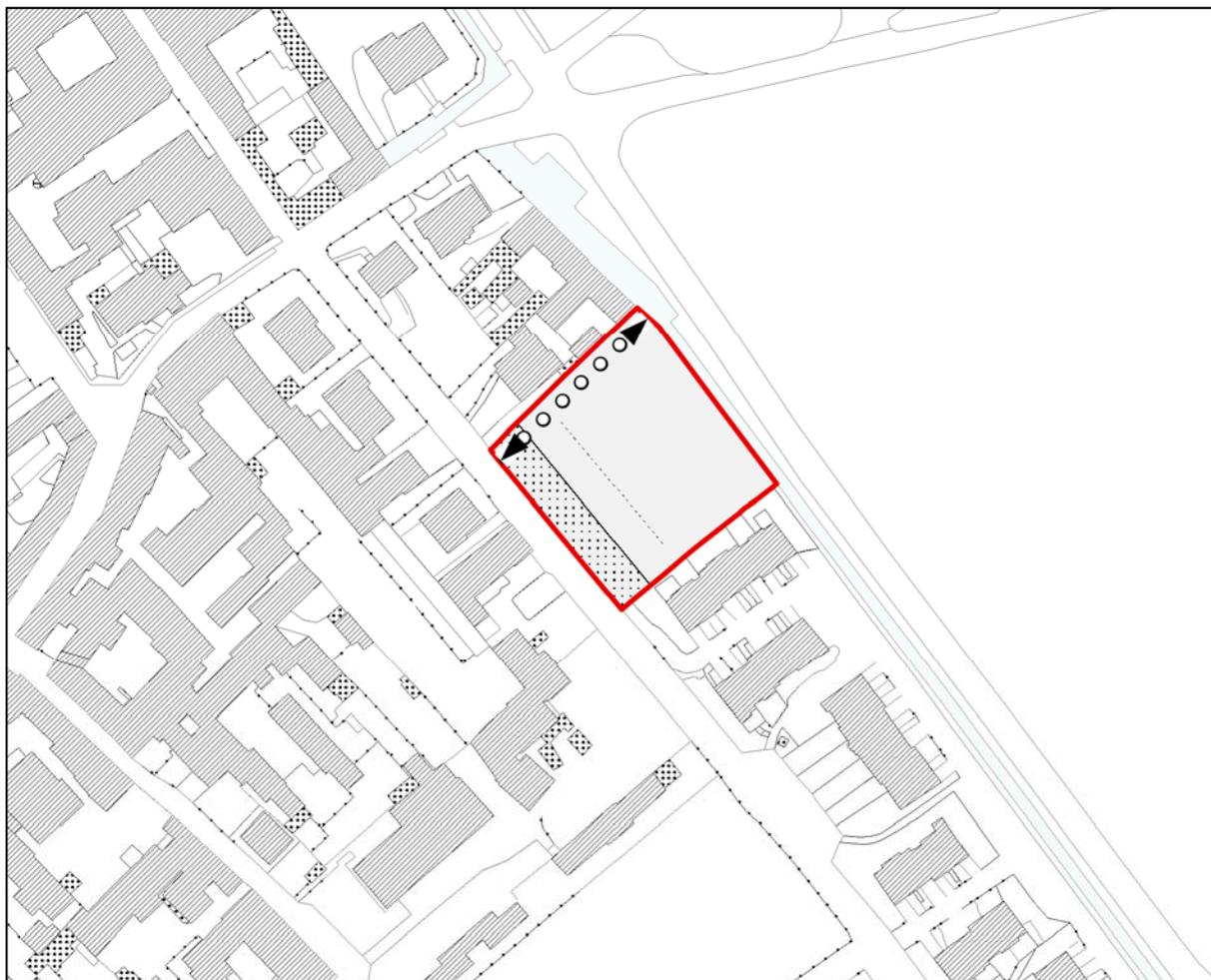


Connessione viabilità veicolare (localizzazione indicativa)



Percorso pedonale o ciclabile (localizzazione indicativa)

Area "C1" - via Edison, via Rismondo



1:2.000

Dati urbanistici indicativi:

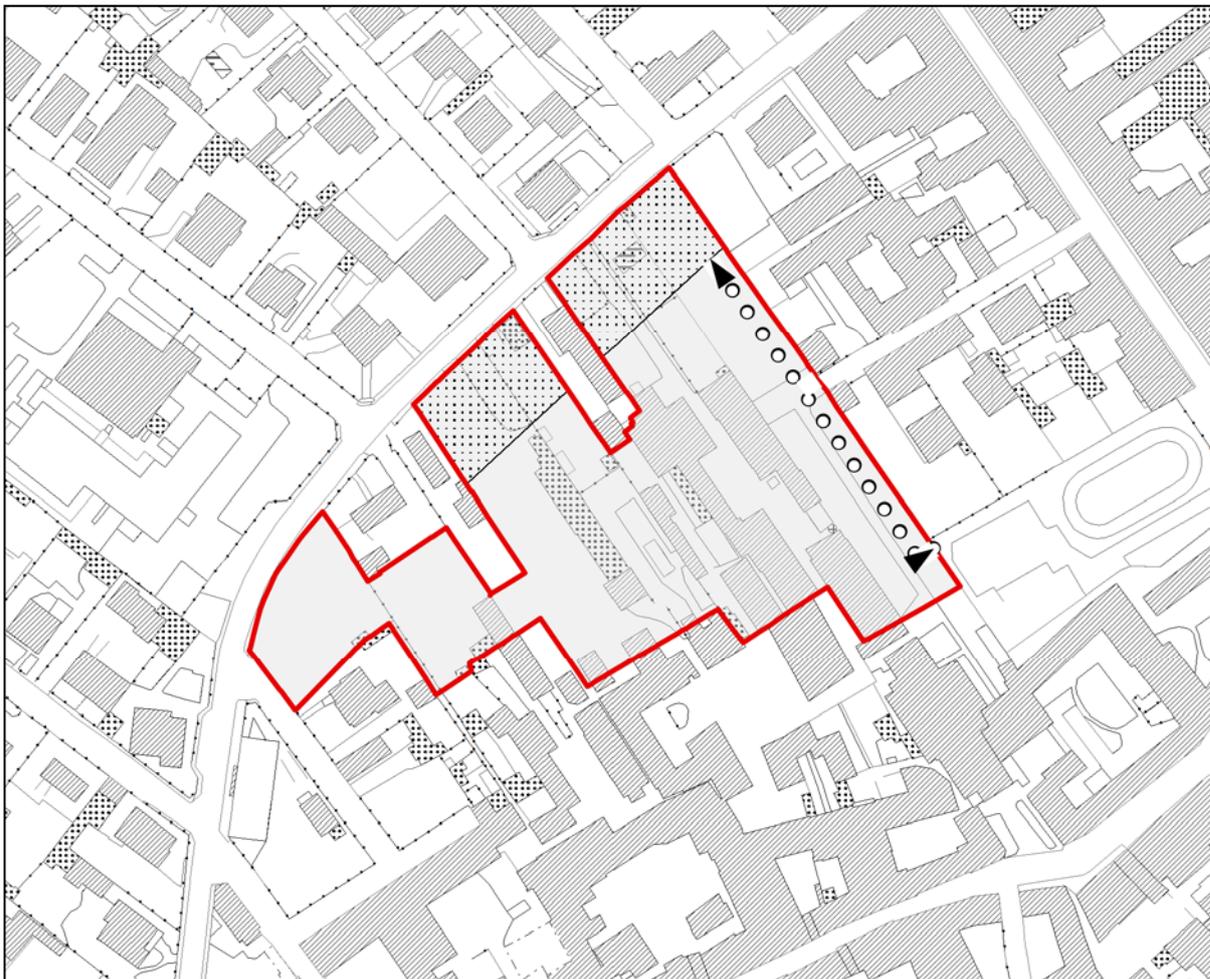
Superficie perimetrata (St)			3.100 mq
Indice proprio	0,25 mq/mq	SL propria	775 mq
Indice minimo	0,30 mq/mq	SL minima	930 mq
Indice massimo	0,40 mq/mq	SL massima	1.240 mq

Aree per verde e parcheggi pubblici	550 mq
Aree per la viabilità ciclopedonale	190 mq
Aree per la viabilità veicolare	mq
Totale aree da cedere	740 mq

Modalità di intervento:

Unico strumento attuativo

Area "C2" - via Trento



1:2.000

Dati urbanistici indicativi:

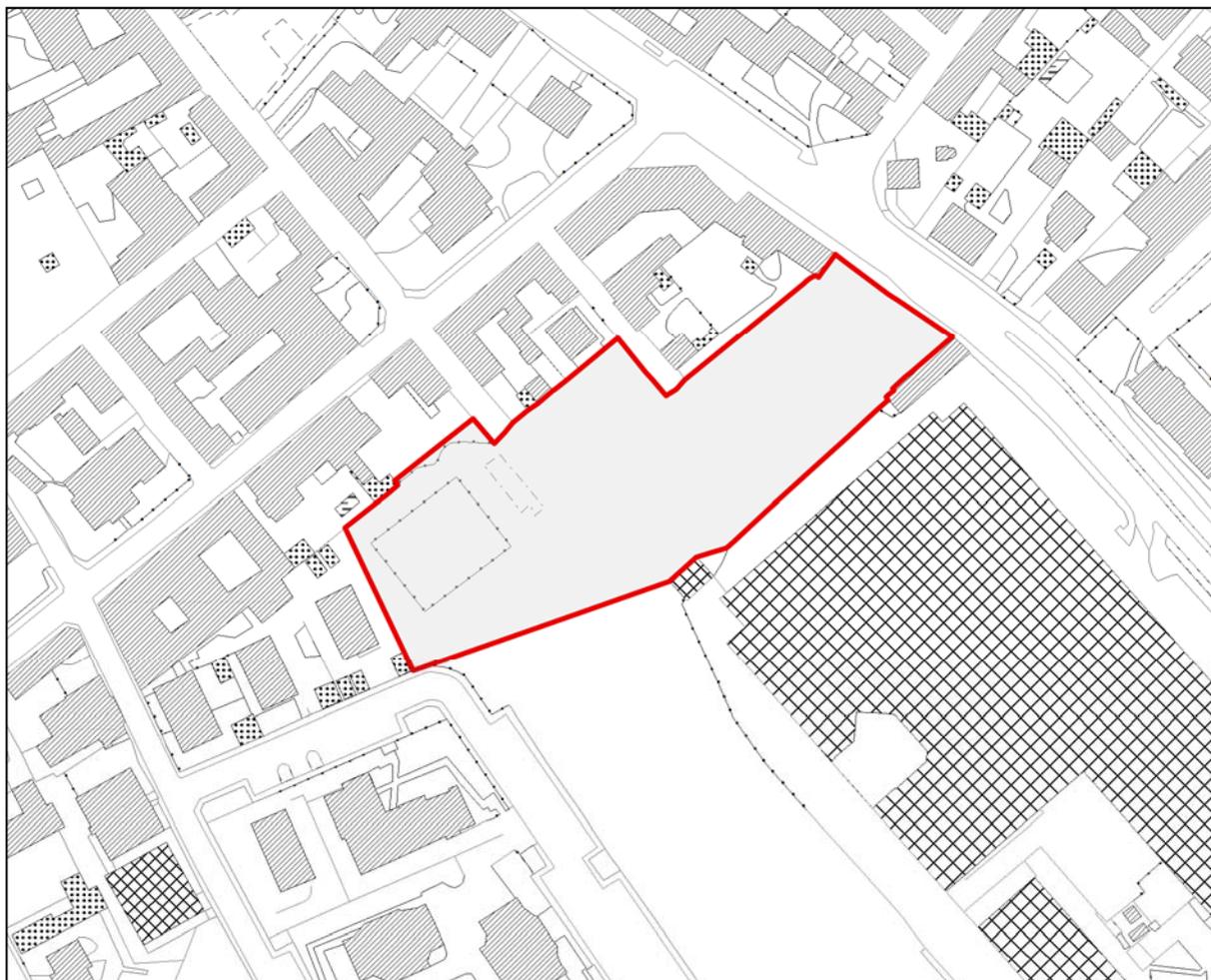
Superficie perimetrata (St)		11.700 mq
Indice proprio	0,25 mq/mq	SL propria 2.925 mq
Indice minimo	0,30 mq/mq	SL minima 3.510 mq
Indice massimo	0,40 mq/mq	SL massima 4.680 mq

Aree per verde e parcheggi pubblici	2.000 mq
Aree per la viabilità ciclopedonale	350 mq
Aree per la viabilità veicolare	- mq
Totale aree da cedere	2.350 mq

Modalità di intervento:

Più strumenti attuativi

Area "C3"- via Martiri delle Foibe



1:2.000

Dati urbanistici indicativi:

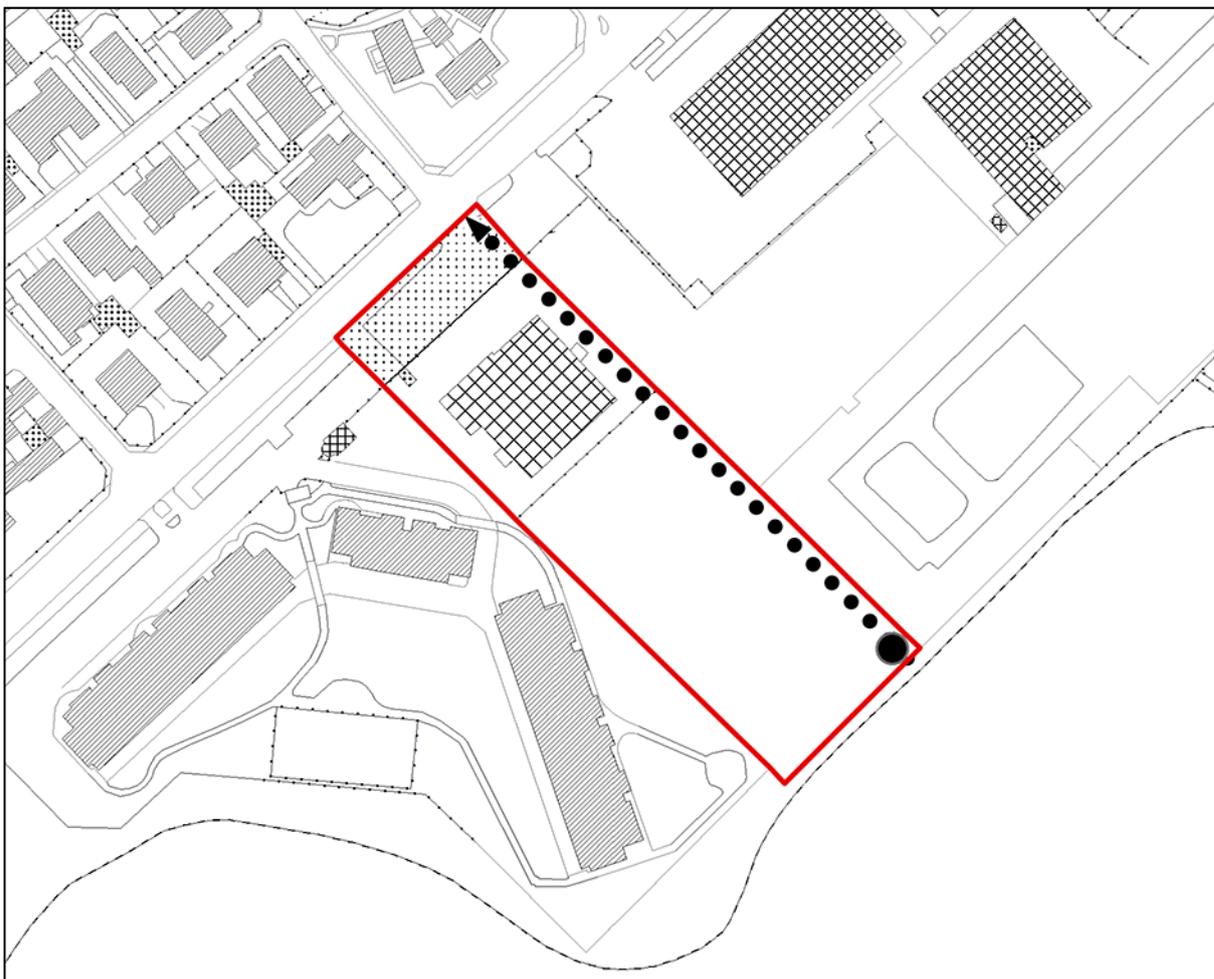
Superficie perimetrata (St)		7.500 mq
Indice proprio	0,25 mq/mq	SL propria 1.875 mq
Indice minimo	0,30 mq/mq	SL minima 2.250 mq
Indice massimo	0,40 mq/mq	SL massima 3.000 mq

Aree per verde e parcheggi pubblici	- mq
Aree per la viabilità ciclopedonale	- mq
Aree per la viabilità veicolare	- mq
Totale aree da cedere	- mq

Modalità di intervento:

Più strumenti attuativi

Area "C4" - via Papa Giovanni XXIII



1:2.000

Dati urbanistici indicativi:

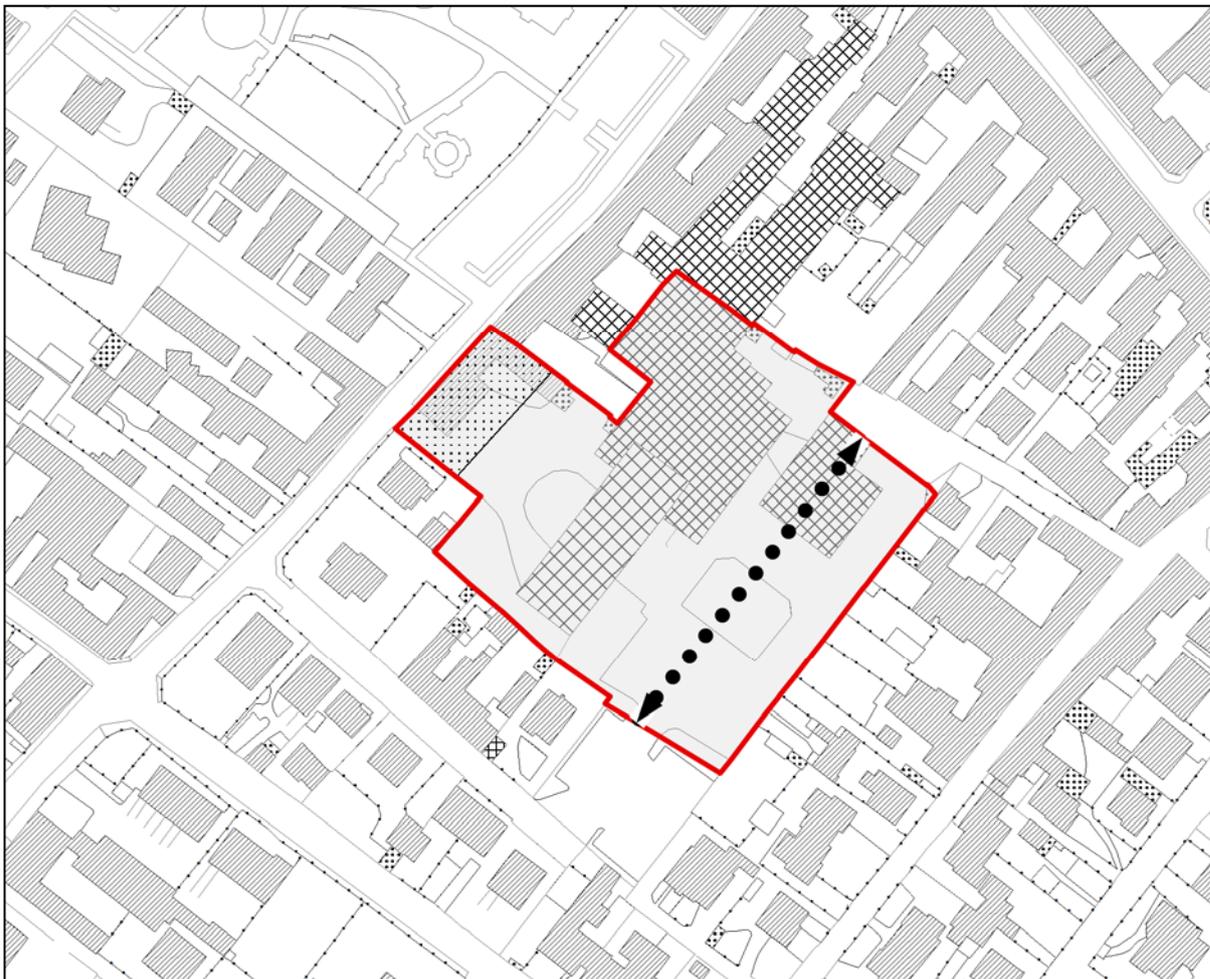
Superficie perimetrata (St)			8.400 mq
Indice proprio	0,25 mq/mq	SL propria	2.100 mq
Indice minimo	0,30 mq/mq	SL minima	2.520 mq
Indice massimo	0,40 mq/mq	SL massima	3.360 mq

Aree per verde e parcheggi pubblici	950 mq
Aree per la viabilità ciclopedonale	- mq
Aree per la viabilità veicolare	- mq
Totale aree da cedere	950 mq

Modalità di intervento:

Unico strumento attuativo

Area "C5"- via Ticino



1:2.000

Dati urbanistici indicativi:

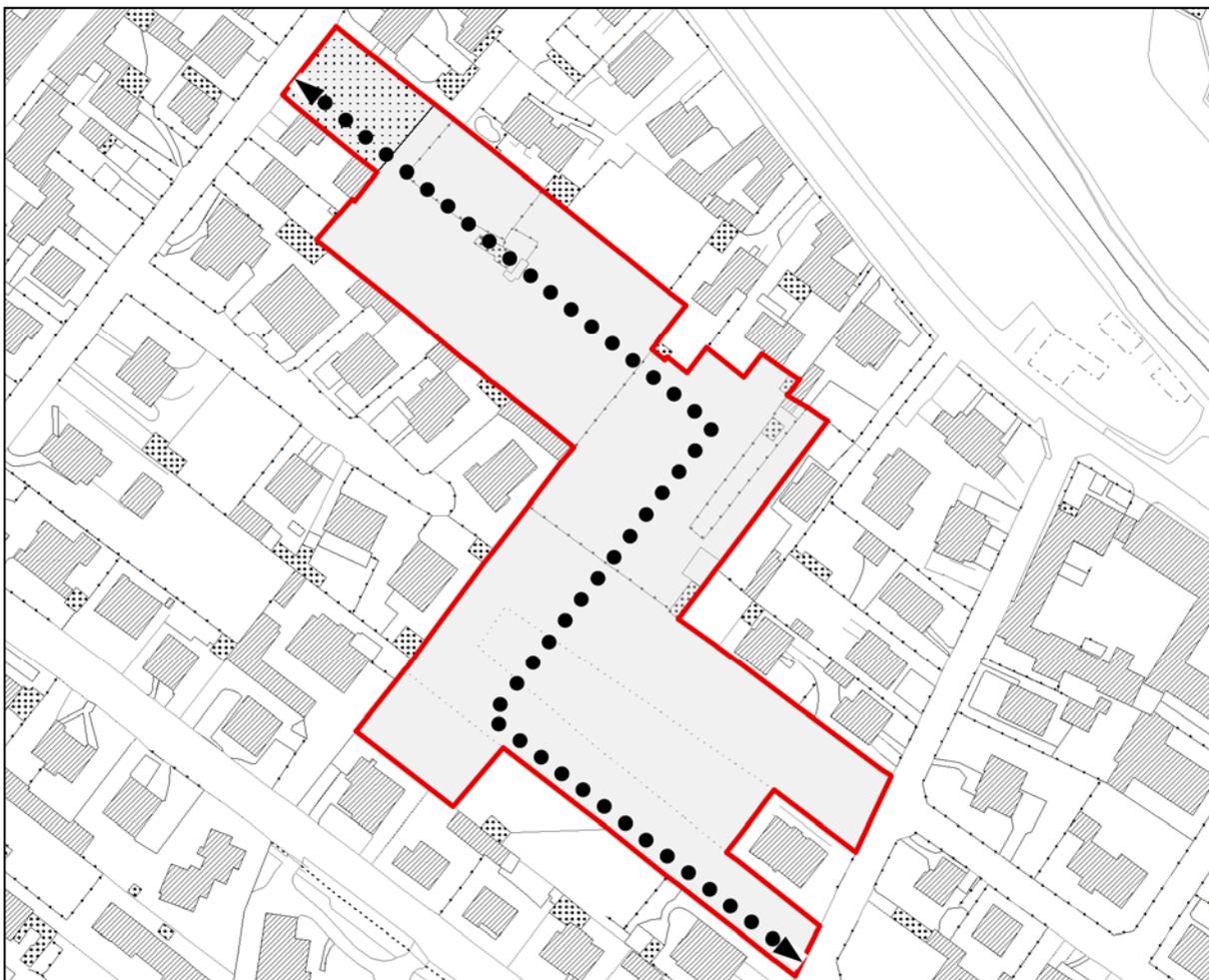
Superficie perimetrata (St)		10.100	mq
Indice proprio	0,25 mq/mq	SL propria	2.525 mq
Indice minimo	0,30 mq/mq	SL minima	3.030 mq
Indice massimo	0,40 mq/mq	SL massima	4.040 mq

Aree per verde e parcheggi pubblici	750	mq
Aree per la viabilità ciclopedonale	-	mq
Aree per la viabilità veicolare	100	mq
Totale aree da cedere	850	mq

Modalità di intervento:

Più strumenti attuativi

Area "C6"- via San Giorgio, via Boschi



1:2.000

Dati urbanistici indicativi:

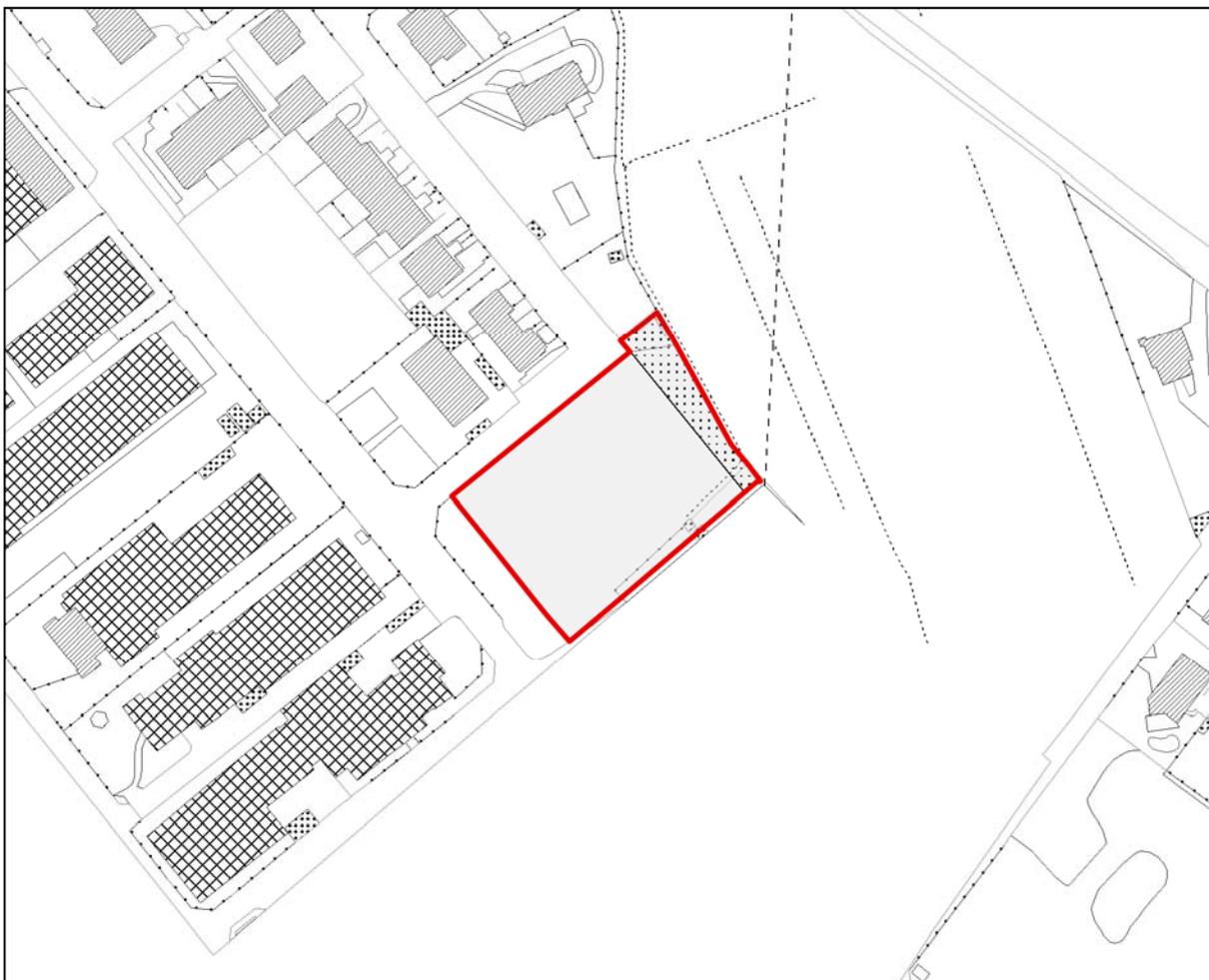
Superficie perimetrata (St)		15.000 mq
Indice proprio	0,25 mq/mq	SL propria 3.750 mq
Indice minimo	0,30 mq/mq	SL minima 4.500 mq
Indice massimo	0,40 mq/mq	SL massima 6.000 mq

Aree per verde e parcheggi pubblici	750 mq
Aree per la viabilità ciclopedonale	- mq
Aree per la viabilità veicolare	3.450 mq
Totale aree da cedere	4.200 mq

Modalità di intervento:

Più strumenti attuativi

Area "C7"- via Ferrari



1:2.000

Dati urbanistici indicativi:

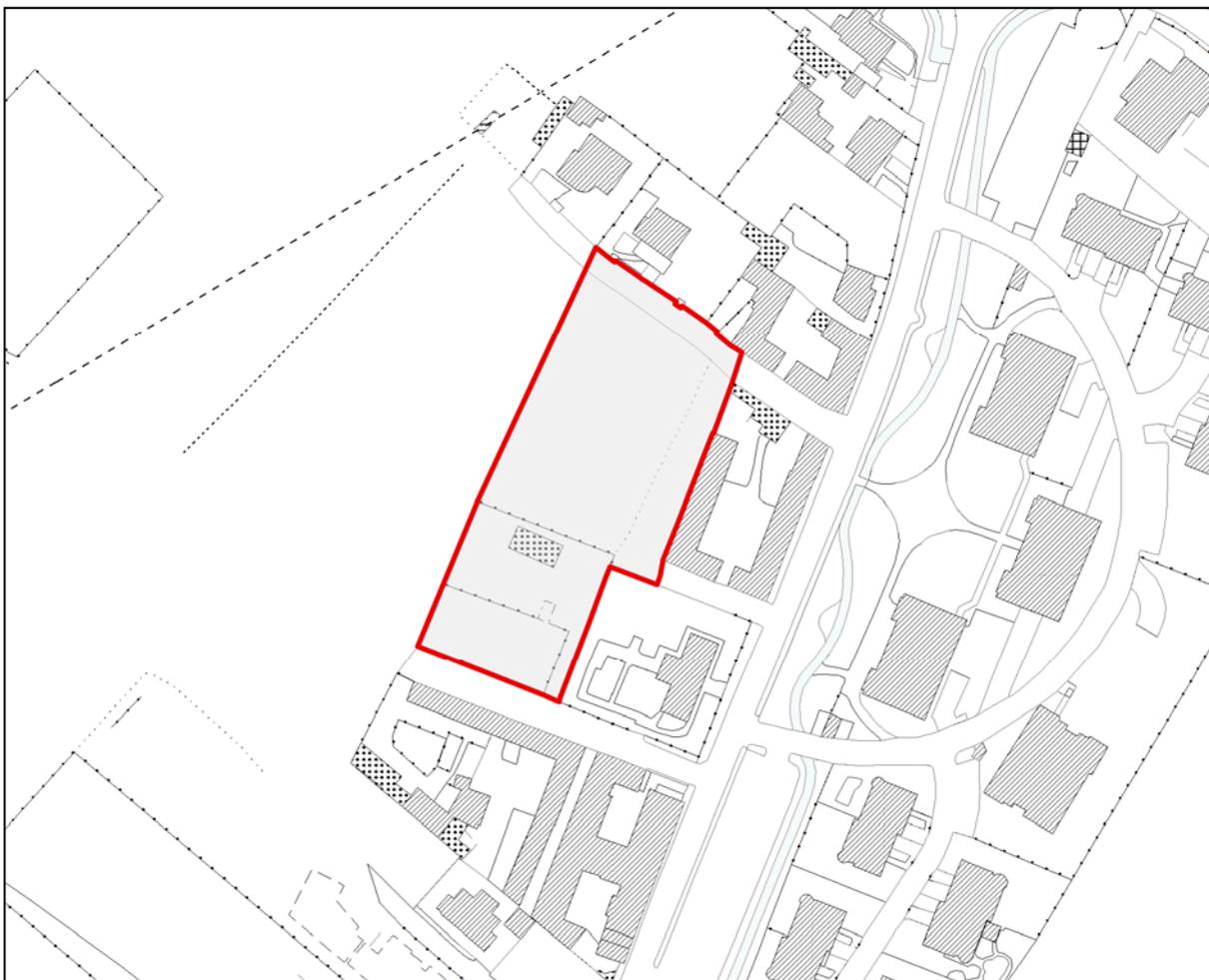
Superficie perimetrata (St)			3.400 mq
Indice proprio	0,25 mq/mq	SL propria	850 mq
Indice minimo	0,30 mq/mq	SL minima	1.020 mq
Indice massimo	0,40 mq/mq	SL massima	1.360 mq

Aree per verde e parcheggi pubblici	400 mq
Aree per la viabilità ciclopedonale	- mq
Aree per la viabilità veicolare	- mq
Totale aree da cedere	400 mq

Modalità di intervento:

Unico strumento attuativo

Area "C8" - via Petrarca, via Poliziano



1:2.000

Dati urbanistici indicativi:

Superficie perimetrata (St)		5.100 mq
Indice proprio	0,25 mq/mq	SL propria 1.275 mq
Indice minimo	0,30 mq/mq	SL minima 1.530 mq
Indice massimo	0,40 mq/mq	SL massima 2.040 mq

Aree per verde e parcheggi pubblici	- mq
Aree per la viabilità ciclopedonale	- mq
Aree per la viabilità veicolare	- mq
Totale aree da cedere	- mq

Modalità di intervento:

Più strumenti attuativi



## Appendice 4 - Orientamenti normativi per le aree del PLIS dei Mulini Villorosi

---

### 1 Obiettivi pianificatori della zona

Obiettivi prioritari sono la gestione attiva del territorio, la conservazione delle risorse naturali, la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente e la tutela dell'agricoltura in quanto attività imprenditoriale nonché componente primaria ai fini della salvaguardia ambientale.

### 2 Destinazioni d'uso

Sono consentiti e dichiarati compatibili gli usi e le destinazioni connesse allo svolgimento dell'attività agricola, compresi: attività zootecniche; floricoltura e ortofrutticoltura; agriturismo ai sensi della legislazione vigente; attività socio – culturali legate all'agricoltura; silvicoltura; residenza per imprenditore agricolo e per altri aventi titolo ai sensi della normativa vigente; attività di trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli coltivati in sito.

Le destinazioni non comprese nell'elenco di cui sopra sono da ritenersi non ammissibili, e in particolare: esercizi commerciali; attività artigianali e industriali; attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica); esercizi pubblici e i locali di intrattenimento; residenza, ad esclusione di quanto sopra indicato; servizi e attrezzature pubblici o privati; istituti scolastici di ogni ordine e grado; teatri e cinematografi; attrezzature ricettive e campeggi, salvo quanto consentito dalla legislazione regionale; autorimesse collettive; uffici, studi professionali e attività direzionali/amministrative; laboratori di ricerca ed analisi; centri espositivi; istituti di credito e assicurazione; attività di escavazione; discariche e depositi, anche a cielo aperto, di materiali non connessi all'attività agricola; stazioni radio base per telefonia mobile e impianti per radiocomunicazione o radiodiffusione

Non è consentito l'insediamento di attività produttive ad eccezione di impianti di trasformazione alimentare purché insediati in edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT non dichiarati insalubri di I classe ai sensi del D.M. 05.09.1994, fermo restando l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria.

È consentita la prosecuzione delle attività non agricole già presenti, eventualmente integrate con altre di tipo artigianale o commerciale, complementari o necessarie al mantenimento dell'attività principale. Alla cessazione delle attività non agricole gli edifici possono essere utilizzati solo per attività connesse con la destinazione principale della zona.

Sono consentiti i parcheggi privati purché legati da vincolo di pertinenzialità alle unità immobiliari esistenti.

### 3 Modalità di intervento

Le aree computabili per l'edificazione nel PLIS sono unicamente quelle interne ai confini del medesimo; è viceversa possibile lo sfruttamento della capacità edificatoria delle aree interne al PLIS per l'edificazione all'esterno del perimetro.

Sono consentite nuove edificazioni nei limiti della legislazione regionale vigente e secondo le prescrizioni di cui ai commi successivi.

Agli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT con destinazione compatibile, come definita al punto 2, sono consentiti gli interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro, Risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia.

Agli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT con destinazione non compatibile, come definita al punto 2, sono consentiti gli interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro, Risanamento conservativo, soprattutto finalizzati ad un migliore inserimento ambientale, fermo restando che nel caso di incremento di nuove unità immobiliari o aumento degli scarichi idrici, dovrà essere previsto l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria. In tutti i casi di adeguamento alle destinazioni compatibili sono consentiti anche gli interventi di Ristrutturazione edilizia nel rispetto dei caratteri architettonici e tipologici di seguito descritti.

### 4 Modalità costruttive

Le tipologie costruttive devono essere congruenti con il contesto agricolo e le caratteristiche paesistico-ambientali.

La localizzazione di nuove strutture deve minimizzare il consumo di suolo coltivabile e formare complessi organici dal punto di vista funzionale, architettonico e ambientale.

Tutti gli interventi devono rispettare le seguenti disposizioni:

- corretto rapporto con il reticolo delle strade interpoderali, la maglia agricola e la struttura morfologica fluviale;
- tipologie edilizie coerenti con l'architettura rurale locale (corti chiuse o aperte, edifici in linea, ecc.);
- coperture a falde inclinate e tegole in cotto; sono escluse le coperture in lamiera metallica o lastre di fibrocemento;
- facciate rivestite con intonaco civile o con mattoni a vista;

- esclusione di strutture portanti prefabbricate se non rivestite conformemente a quanto sopra riportato;
- serramenti preferibilmente in legno e tinte opache consone alla tradizione locale;
- persiane a doghe orizzontali di tipo aperto o scuri interni; preferibilmente in legno con tinte opache consone alla tradizione locale;
- le pensiline e i porticati devono essere coerentemente inseriti nel corpo principale dell'edificio e realizzati con materiali omogenei;
- le aree di stretta pertinenza degli edifici non dovranno essere pavimentate con asfalto.
- le serre devono non essere ad impianto fisso; devono essere realizzate con strutture in metallo e tamponamenti in vetro o simile, con l'esclusione di teli plastici o simili;
- nelle serre non sono ammesse attività commerciali che prevedano la vendita di articoli non direttamente derivanti dalla coltivazione in sito.

L'uso di materiali, tecnologie e tipologie costruttive diverse da quanto sopra indicato dovrà essere motivato, rispetto al contesto paesistico di riferimento.

Ogni edificio deve essere dotato di una adeguata schermatura vegetale che ne riduca l'impatto visivo rispetto al territorio agricolo aperto, alla rete dei percorsi e delle strade e a eventuali coni visuali definiti dallo strumento di programmazione del Parco.

## 5 Governo delle pratiche colturali

Ogni intervento di modificazione delle condizioni naturali del terreno, deve essere finalizzato alla salvaguardia e alla valorizzazione del paesaggio agrario.

Le normali pratiche colturali devono pertanto verificare le ricadute sul patrimonio arboreo e le relazioni con il reticolo interpodereale e idrico superficiale.

Sono vietate tutte le attività che riducano il patrimonio arboreo secondo quanto disposto dall'art. 4 della L.R. 27/2004 e s.m.i..

Negli ambiti esclusi dalle prescrizioni della L.R. 27/2004 devono essere osservate le seguenti disposizioni:

- l'abbattimento di alberi deve essere adeguatamente motivato e autorizzato dagli enti competenti;
- ogni abbattimento deve prevedere la contestuale piantumazione, con essenze autoctone, di un numero di esemplari o superficie doppi da individuarsi all'interno del PLIS;
- è comunque vietato l'abbattimento di alberi aventi particolare interesse floristico per età, dimensione o specie se non per ragioni di sicurezza.

## 6 Fruizione

La rete composta dalle strade interpoderali, consortili, consorziali, vicinali o con altra denominazione equivalente, destinate alla mobilità dei mezzi agricoli, anche qualora non espressamente individuata nello strumento urbanistico comunale deve essere salvaguardata e valorizzata.

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

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

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

## 7 Recinzioni

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

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

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

## 8 Altezze degli edifici

L'altezza massima per le diverse tipologie edificabili è fissata in:

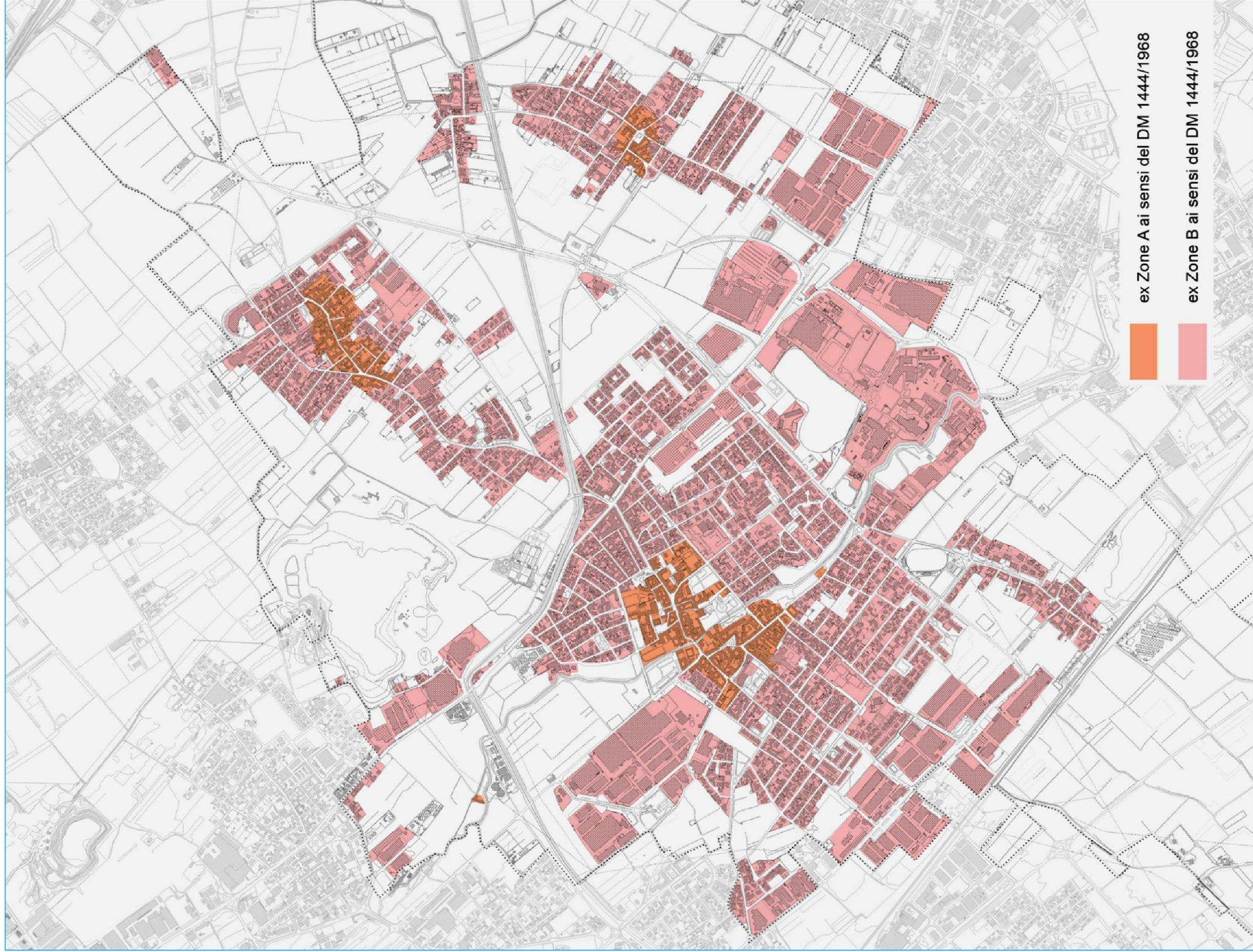
Abitazioni	= 7.50
Serre	= 4,50 m
Capannoni	= 7,50 m
Stalle	= 7.50 m

Per gli altri parametri si rimanda alla legislazione regionale.

## **Appendice 5 – Zone territoriali omogenee “A” e “B”**

---





ex Zone A ai sensi del DM 1444/1968

ex Zone B ai sensi del DM 1444/1968