

COMUNE DI POGLIANO MILANESE

Provincia di Milano

Sindaco

Vincenzo Magistrelli

Responsabile del Procedimento

Ferruccio Migani

Segretario Comunale

Macrì Mariagrazia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della L.R. 11 Marzo 2005 e s.m.i.

PIANO DELLE REGOLE – N.T.A.

Progettista incaricato:

Massimiliano Koch

Responsabile scientifico:

Prof. Angelo Bugatti

Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 10.12.2012 di adozione del PGT

Delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 18.07.2013 di approvazione del PGT

Determinazione dell'Area Urbanistica n. 258 del 28.08.2013 di approvazione del PGT

ATTO DI CORREZIONE/RETTIFICA/INTERPRETAZIONE AUTENTICA:

Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 28.02.2018



INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 01. Oggetto del Piano delle Regole (P.d.R.)	5
Art. 02. Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni	5
Art. 03. Validità ed efficacia del P.d.R.	5
Art. 04. Elaborati costitutivi del P.d.R.	6
Art. 05. Principi applicativi ed interpretativi	7
Art. 06. Rapporti con altri piani e regolamenti comunali	7
Art. 07. Valutazione dell'impatto paesistico dei progetti	8
Art. 08. Prevalenza delle norme di tutela	8

TITOLO II - DEFINIZIONI ED USI DEL TERRITORIO

Art. 09. Indici urbanistici e parametri edilizi	9
Art. 10. Limiti e zone di rispetto	13
Art. 11. Classificazione degli usi	14
Art. 12. Disciplina dei mutamenti di destinazioni d'uso	15
Art. 13. Disciplina delle nuove edificazioni e ampliamenti connessa agli obblighi di dotazione a standard	18
Art. 14. Disciplina della cessione delle aree pubbliche e asservimento all'uso pubblico.....	18
Art. 15. Verifica degli indici urbanistici	19
Art. 16. Criteri di compatibilità delle attività e degli interventi	20
Art. 17. Tipi di interventi edilizi.....	21
Art. 18. Aree di pertinenza.....	21
Art. 19. Opere di urbanizzazione – Presupposto per il rilascio dei titoli abilitativi.....	21
Art. 20. Urbanizzazione primaria	22
Art. 21. Urbanizzazione secondaria	22
Art. 22. Dotazione minima dei Parcheggi privati	23
Art. 23. Manufatti precari (dehors)	24

TITOLO III - SISTEMA DOTAZIONI TERRITORIALI ED ECOLOGICHE

CAPO I – MOBILITÀ	26
Art. 24. Campi di competenza.....	26
Art. 25. Classificazione della mobilità	26
Art. 26. La rete della viabilità locale	26
Art. 27. La rete dei percorsi ciclo - pedonali.....	27
Art. 28. Fasce di arretramento stradale e ferroviario.....	27
Art. 29. Impianti di distribuzione del carburante e impianti adibiti a servizi ad essi complementari.....	29
CAPO II - AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI	30
Art. 30. Articolazione e attuazione.....	30
CAPO III - DOTAZIONI ECOLOGICHE	31
Art. 31. Dotazioni ecologiche	31



TITOLO IV – MODALITÀ D'INTERVENTO

CAPO I - SISTEMA INSEDIATIVO STORICO	32
Art. 32. Articolazione.....	32
Art. 33. Disciplina del Nucleo di antica formazione	32
Art. 34. Determinazione delle capacità edificatorie nelle aree incluse all'interno del nucleo di antica formazione	32
Art. 35. Criteri d'intervento e loro applicazione sul patrimonio edilizio.....	33
Art. 36. Interventi di manutenzione ordinaria.....	33
Art. 37. Interventi di manutenzione straordinaria	34
Art. 38. Interventi di ristrutturazione edilizia.....	35
Art. 39. Dotazione di parcheggi privati nei casi di interventi cadenti nel nucleo di antica formazione.....	36
Art. 40. Destinazione d'uso degli immobili.....	37
Art. 41. Recupero dei sottotetti ai fini abitativi e non abitativi	37
CAPO II - SISTEMA URBANO CONSOLIDATO.....	38
Art. 42. Tessuti urbani. Criteri generali di intervento	38
Art. 43. Tessuto aperto ad edifici isolati su lotti a bassa densità.....	39
Art. 44. Tessuto semi aperto a media densità.....	40
Art. 45. Tessuto aperto a medio - alta densità.....	40
Art. 46. Tessuto misto artigianale residenziale interno al nucleo urbano	41
Art. 47. Aree a verde di mitigazione	43
Art. 48. Tessuto per attività produttive.....	43
Art. 49. Ambiti sottoposti o da sottoporre a Piano Attuativo	44
CAPO III – TERRITORIO RURALE E PAESISTICO AMBIENTALE.....	45
Art. 50. Territorio rurale e ambiti agricoli	45
Art. 51. Insedimenti di valenza simbolico paesaggistica - i mulini.....	47
Art. 52. Aree di salvaguardia della rete ecologica	49
CAPO IV – DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI	50
Art. 53. Ambito di applicazione e definizioni	50
Art. 54. Correlazione dei procedimenti.....	51
Art. 55. Insedimento attività commerciali	52
Art. 56. Disposizioni sulla compatibilità urbanistica, viabilistica ed ambientale	53
Art. 57. Dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico	53
CAPO V - AMBITI DI TRASFORMAZIONE	55
Art. 58. Ambiti di trasformazione	55
CAPO VI – NORMA DI SALVAGUARDIA	57
Art. 59. Edifici esistenti in contrasto con la disciplina urbanistica del PdR.....	57
CAPO VI - SISTEMA GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO E SISMICO	58
Art. 60. Disciplina dei caratteri geologici, idrogeologici, sismici	58
Art. 61. Aree a rischio archeologico.....	58



TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 01. Oggetto del Piano delle Regole (P.d.R.)

1. Il Piano delle Regole non presenta termini di validità, è sempre modificabile e produce effetto diretto sul regime giuridico dei suoli, in coerenza alle previsioni del Documento di Piano e delle aree disciplinate dal Piano dei Servizi in conformità all'Art.10 della L.R. 12/2005 e s.m.i. In sintesi:
 - Definisce all'interno dell'intero territorio comunale gli ambiti del tessuto urbano consolidato, comprendendo le aree libere intercluse o di completamento;
 - Indica gli immobili soggetti a tutela;
 - Individua le aree e gli edifici a rischio di degrado e a rischio di incidente rilevante;
 - Disciplina la componente geologica, idrogeologica e sismica;
 - Individua le aree destinate all'agricoltura, di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico.
 2. La disciplina del P.d.R. non ha carattere prescrittivo sugli immobili appartenenti al demanio statale, regionale o provinciale.
 3. Il P.d.R. disciplina le prescrizioni speciali, definisce i vincoli e le cautele necessarie a garantire il miglioramento dell'ambiente, del paesaggio e delle risorse naturali, il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio; individua, coerentemente con il Piano dei Servizi, le adeguate attrezzature del territorio comunale per mezzo di servizi, di spazi e di impianti pubblici o di uso pubblico e di infrastrutture urbanizzative.
 4. Il P.d.R. Individua, tramite specifiche fasce di rispetto indicate graficamente negli elaborati, le aree nelle quali l'uso del suolo e le sue trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono limitate con lo scopo di garantire il rispetto di specifiche esigenze di tutela di particolari valori, di particolari impianti od infrastrutture (quali cimiteri, sedi stradali, linee ferroviarie, elettrodotti, pozzi)
- Prevalgono sul P.d.R., qualora ci siano, disposizioni speciali più restrittive relative all'uso del suolo e alle sue trasformazioni.

Art. 02. Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni

Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari comunali che contrastino o risultino incompatibili con le norme del piano a decorrere dall'entrata in vigore del P.d.R.

Art. 03. Validità ed efficacia del P.d.R.

1. Il P.d.R. deve intendersi coerente alle previsioni del Documento di Piano, esso contiene indicazioni di carattere vincolante che producono effetti sul regime giuridico dei suoli, con riferimento agli elaborati grafici. In caso di non coerenza di parti scritte e grafiche, prevalgono queste ultime, alle scale di maggior dettaglio. Qualora ci siano varianti al P.d.R. e che incidono sui contenuti sostanziali e sugli obiettivi del Documento di Piano, implicano una procedura di variante anche di quest'ultimo.



2. Il P.d.R. si attua tramite:
 - Interventi edilizi diretti;
 - Piani attuativi, nei casi previsti dalle presenti norme;
 - Progetti di opere pubbliche, una volta approvati con le procedure di legge.
3. Le presenti norme e gli elaborati grafici del P.d.R. individuano le aree e le costruzioni per le quali gli interventi edilizi sono subordinati alla preventiva approvazione di Piano Attuativo e relativa convenzione ex art. 46 della L.R. 12/2005 e s.m.i.
4. Negli ambiti territoriali disciplinati da Piano Attuativo, la potenzialità edificatoria massima s'intende attribuita uniformemente, a tutte le aree comprese nel perimetro, così da realizzare l'indifferenza dei proprietari rispetto alle diverse destinazioni.

Sono sottratte a tale regime le aree già appartenenti al demanio comunale indisponibile, provinciale, regionale e statale nonché quelle occupate da corsi d'acqua naturali od artificiali, le quali, ancorché rientranti all'interno dell'Ambito di trasformazione, non sono computate per determinare la potenzialità edificatoria massima dell'ambito territoriale.
5. Il P.d.R. assume piena validità ed efficacia a partire dalla sua approvazione, fra adozione e approvazione vige il regime di salvaguardia.
6. I titoli abilitativi per le opere edilizie che hanno assunto efficacia anteriormente alla data di adozione del P.d.R., anche se in contrasto con le sue prescrizioni, mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati dalla legislazione di riferimento.
7. Il presente P.d.R. non si applica agli interventi edilizi per i quali sia stata regolarmente presentata richiesta di titolo abilitativo in data antecedente a quella di adozione. Non si applica inoltre alle varianti non essenziali a titoli abilitativi già rilasciati.

Art. 04. Elaborati costitutivi del P.d.R.

Il P.d.R. risulta costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione
- Norme Tecniche di Attuazione
- P.d.R. 01 – individuazione nucleo storico, città consolidata e sistema rurale – scala 1:5000
- P.d.R. 02 – Uso degli edifici – scala 1:5000
- P.d.R. 03 – Altezza degli edifici – scala 1:5000
- P.d.R. 04 – Rapporto di copertura – scala 1:5000
- P.d.R. 05 – Densità di SLP per isolati – scala 1:5000
- P.d.R. 06 – nucleo storico - stato di conservazione e tipologie edilizie - scala 1:1000
- P.d.R. 07 – Regole della città consolidata – scala 1:5000
- P.d.R. 07a – Regole della città consolidata – centro - scala 1:2000
- P.d.R. 07b – Regole della città consolidata – nord est - scala 1:2000



- P.d.R. 07a – Regole della città consolidata – sud ovest - scala 1:2000
- P.d.R. 08 – Tavola geologica – scala 1:5000
- P.d.R. 09 – Classi di sensibilità paesistica – scala 1:5000
- P.d.R. 10 – Infrastrutture e mobilità lenta – scala 1:5000

Art. 05. Principi applicativi ed interpretativi

Gli Ambiti di trasformazione sono individuati e regolamentati direttamente dal documento di Piano attraverso i suoi elaborati grafici e le sue norme attuative. Nel P.d.R. detti ambiti sono riportati unicamente al fine di rendere completa e organica la lettura delle previsioni di sviluppo e di assetto territoriale. Le previsioni che non riguardano direttamente gli Ambiti di trasformazione, ancorché riportate negli elaborati del D.d.P., trovano riscontro e regolamentazione nel P.d.S. e nel P.d.R. che prevalgono quindi su eventuali difformi indicazioni del D.d.P.

Il P.G.T. trova corretta e compiuta applicazione attraverso la lettura sistematica delle sue diverse componenti e cioè:

- Le prescrizioni di livello sovraordinato;
- Il quadro di riferimento urbanistico;
- Il quadro di riferimento paesistico;
- Il quadro di riferimento geologico;
- Le norme tecniche di attuazione;

Art. 06. Rapporti con altri piani e regolamenti comunali

1. Oltre alle prescrizioni delle presenti norme, si applicano, se non in contrasto, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari locali vigenti.
2. Il rilascio di titoli abilitativi in deroga alle prescrizioni del P.d.R. è ammessa nei casi espressamente previsti dalle disposizioni legislative vigenti.
3. I piani ed i programmi attuativi, comunque denominati, definitivamente approvati e/o convenzionati, in attesa o in corso di esecuzione, o già completati ed attuati alla data di adozione del P.d.R., rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia, nei termini previsti dall'Art.17 della L. 1150/42 e dall'art.93 comma 1 bis e 1 ter della L.R. 12/2005.
4. Nel caso in cui alcuni contenuti dei piani attuativi, approvati e/o convenzionati, risultino difformi dalle previsioni degli strumenti urbanistici comunali approvati, le previsioni devono intendersi operanti entro il perimetro dei piani attuativi a far tempo dalla scadenza del termine fissato per la completa attuazione dei contenuti delle convenzioni di tali piani o delle loro varianti.
5. Le prescrizioni del sistema geologico, idrogeologico e sismico prevalgono in ogni caso sulla disciplina del sistema degli insediamenti, degli ambiti di trasformazione, nonché del territorio rurale e paesistico ambientale.



Devono in particolare essere preliminarmente verificate e rispettate le norme sulla fattibilità geologica, sul rischio idrogeologico e sismico contenute negli studi specialistici predisposti per la formazione del P.G.T.

6. A decorrere dall'entrata in vigore del P.d.R. sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari e attuative comunali del precedente strumento urbanistico.

Art. 07. Valutazione dell'impatto paesistico dei progetti

1. I progetti relativi a nuove costruzioni sono da sottoporre a valutazione dell'impatto paesistico dei progetti, ai sensi dell'Art. 30 delle norme del Piano Paesistico Regionale, con le modalità e le procedure che verranno disciplinate dal Regolamento Edilizio Comunale e in sua assenza dalle linee guida approvate con D.G.R. n.VII/11045 del 08.11.2002.
2. Ai fini di tale esame, si deve contestualmente fare riferimento al grado di incidenza del progetto ed alla classe di sensibilità del sito (tavola P.d.R. 09)

Art. 08. Prevalenza delle norme di tutela

Il P.d.R. rimanda a tutti gli elaborati che lo costituiscono, agli studi specialistici (parte integrante del Documento di Piano) e in particolare alla relazione Geologica per quanto riguarda il sistema delle tutele (ambientali e paesaggistiche, antropiche e infrastrutturali, storico - culturali, idrogeologiche e idrauliche).



TITOLO II - DEFINIZIONI ED USI DEL TERRITORIO

Art. 09. Indici urbanistici e parametri edilizi

I seguenti indici e parametri, con le relative descrizioni e definizioni generali, servono a regolare l'organizzazione planivolumetrica ed urbanistica delle varie zone del P.G.T.

St = superficie territoriale (mq)

E' l'intera area di un ambito territoriale sottoposto a pianificazione attuativa, così come individuati dal D.d.P. comprensiva della superficie fondiaria, delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle aree destinate a fasce di mitigazione.

Su tale area viene determinata la SLP massima ammissibile.

If. = Indice di densità territoriale (mq./mq.)

E' il rapporto tra la SLP massima ammissibile e la superficie territoriale, definisce la massima superficie edificabile per ogni unità di St.

Sf. = Superficie fondiaria (mq.)

E' la superficie del lotto edificabile con l'esclusione di aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, esistenti o previste. La superficie utilizzata per il computo deve essere esattamente definita, su specifico elaborato di progetto, e resta vincolata in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, non possa essere considerata nel computo dell'If. per eventuali ulteriori costruzioni.

If. = Indice di densità fondiaria (mq./mq.)

Rapporto tra la SLP massima ammissibile costruibile (in mq.) relativa agli edifici in progetto ed a quelli esistenti e la superficie fondiaria del lotto edificabile.

SLP =Superficie lorda di pavimento (mq.)

È data dalla somma delle superfici di tutti i piani, misurate al lordo delle pareti perimetrali, dei muri interni e dei servizi tecnologici interni. Nel computo delle superfici lorde delle zone D, C e T, devono essere inclusi gli eventuali soppalchi agibili e le tettoie o porticati ad utilizzo delle attività produttive insediate.

Nel caso di edifici rientranti nel tessuto consolidato (artt.43, 44 e 45 delle presenti NTA) che abbiano saturato la loro capacità edificatoria rispetto all'If è consentita la trasformazione in SLP di portici, logge e loggiati oltreché gli spazi di analoga geometria: solo se di esclusivo uso privato; a condizione che l'intervento edilizio si svolga nel rispetto dell'armonizzazione architettonica e stilistica nel contesto entro cui si interviene. In detti casi è sempre necessario produrre una relazione di impatto paesaggistico ed attendere il pronunciamento della Commissione per il Paesaggio, eventualmente adeguandosi alle prescrizioni che verranno imposte ai fini di garantire il rispetto dei caratteri paesaggistici consolidati su territorio comunale.

Sono esclusi dal computo della superficie lorda unicamente:



- I piani interrati o seminterrati non adibiti a permanenza anche temporanea di persone secondo le disposizioni dei vigenti Regolamento Edilizio e Regolamento Locale d'Igiene;
- I locali tecnici posti sopra la soletta di copertura dell'ultimo piano;
- I vani destinati agli apparecchi di sollevamento interni (ascensori, montacarichi e simili) misurati al netto delle pareti che li delimitano;
- La superficie dei vani scala comuni, inclusi i pianerottoli e gli androni di accesso, al servizio di più unità immobiliari.
- Le scale di sicurezza e le scale esterne al corpo degli edifici;
- Le logge e i portici aperti sul lato maggiore, i terrazzi, i cavedi;
- I porticati e gli androni di uso pubblico;
- Gli oggetti di carattere ornamentale e strutturale;
- Le tettoie e le pensiline isolate aperte su tre lati solo se di uso residenziale;
- Le strutture relative a servizi tecnologici (cabine elettriche, locali contatori e simili);
- Le autorimesse pertinenziali fino al limite di n° 2 autorimesse per ogni unità immobiliare di cui costituiscono pertinenza, aventi una superficie interna massima di mq. 18, ciascuna;
- Le serre poste nei giardini purché non occupino più del 2% della superficie scoperta ed abbiano pareti interamente vetrate, altezza media non superiore a m. 2,10 e altezza massima non superiore a m. 2,50;
- Gli spazi posti immediatamente sotto le falde inclinate del tetto (sottotetti agibili non abitabili) pertinenziali esclusivamente di abitazioni sottostanti, indipendentemente dalla zona urbanistica entro cui è posta l'unità abitativa, aventi pendenza della/e falda/e principale/i non maggiore del 40% ed altezza media ponderale inferiore a m. 2,40, escludendo che il rispetto dei limiti di altezza sia ottenibile con opere di contro-muratura ovvero con la realizzazione di arredi fissi, con opere di controsoffittatura o con altro accorgimento di abbassamento, ancorché strutturale;
- Gli spazi posti immediatamente sotto le falde del tetto (sottotetti non agibili ispezionabili) costituenti volume tecnico ai fini delle presenti norme e parte comune nei casi dei condomini con più unità abitative realizzabili anche su edifici a destinazione non residenziale, aventi pendenza della/e falda/e principale/i non maggiore del 40% ed altezza media ponderale inferiore a m.1,80, escludendo che il rispetto dei limiti di altezza sia ottenibile con opere di contro-muratura ovvero con la realizzazione di arredi fissi, con opere di controsoffittatura o con altro accorgimento di abbassamento, ancorché strutturale;
- Gli spazi seminterrati destinati a locali accessori e di servizio, aventi il piano di pavimento posto sotto la quota 0,00 (zero teorico) e l'intradosso del soffitto posto ad una quota non superiore a + 1,60 m, misurata con riferimento alla quota 0,00 (zero teorico), a condizione che detti spazi siano ricavati entro il perimetro del fabbricato di cui sono pertinenza e con altezza interna non superiore a ml 2,40, escludendo che il rispetto dei limiti di altezza sia ottenuto con opere di controsoffittatura od altro accorgimento di abbassamento ancorché strutturale;

**Su = superficie utile abitabile (mq.)**

Indica la superficie di pavimento come disciplinata dal Decreto Ministeriale Lavori Pubblici n. 801 del 10 maggio 1977.

Snr = superficie non residenziale (mq.)

Indica la superficie di pavimento come disciplinata dal Decreto Ministeriale Lavori Pubblici n. 801 del 10 maggio 1977.

H = altezza dei fabbricati (ml)

Negli edifici residenziali e terziari, nonché per gli edifici pubblici o comunque destinati a servizio pubblico, l'altezza si calcola a partire dalla quota 0,00 (zero teorico) fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano computabile nella Slp, in caso di solaio inclinato si considera la quota media interna della falda avente maggiore altezza media. La quota 0,00 (zero teorico) è data:

- Nelle zone del tessuto consolidato della strada pubblica o, in mancanza di questo, dalla quota +0,15 dalla strada pubblica;
- Nelle zone di espansione soggette a pianificazione urbanistica preventiva o a Permesso di Costruire convenzionato dalla quota 0,00 definita dalla quota media del terreno naturale all'interno del perimetro del piano esecutivo.

Per gli edifici industriali l'altezza è misurata alla quota della eventuale gronda o al coronamento del tamponamento perimetrale.

In caso di edificazione in terreni inclinati la quota 0,00 teorico si calcola come valor medio delle quote del perimetro costituente il fabbricato aumentata di cm 20.

V = volume (mc) – solo per il nucleo di antica formazione

Indica il volume della costruzione misurato vuoto per pieno; ai fini della verifica di calcolo dell'indice di fabbricabilità, la volumetria delle costruzioni si ricava moltiplicando la superficie lorda di pavimento SLP di ciascun piano, per l'altezza di interpiano (da intradosso ad intradosso di soletta), cui si deve aggiungere il volume geometrico dell'edificio da quota +1,60 dallo zero teorico o marciapiede all'intradosso della prima soletta abitabile.

V.Es = volume geometrico esistente (mc.) – solo per il nucleo di antica formazione

Il volume geometrico esistente (**V.Es**) è il volume del o dei fabbricati al lordo delle murature perimetrali esterne. Sono inclusi nel calcolo del volume anche i fabbricati o porzioni di fabbricati aventi natura ex agricola (stalle e fienili) che risultano chiusi sul loro perimetro da almeno tre lati e dotati di tetto/copertura. Potranno essere inclusi nel volume geometrico esistente anche i portici, logge e loggiati oltreché gli spazi di analoga geometria: solo se di esclusivo uso privato; a condizione che l'intervento edilizio si svolga nel rispetto dell'armonizzazione architettonica e stilistica nel contesto entro cui si interviene. In detti casi è sempre necessario produrre una relazione di impatto paesaggistico ed attendere il pronunciamento della Commissione per il Paesaggio, eventualmente adeguandosi alle prescrizioni che verranno imposte ai fini di garantire il rispetto dei caratteri paesaggistici consolidati sul territorio.



Di - distanza tra i fabbricati (ml.)

Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali sono stabilite come segue:

“Nucleo di antica formazione”:

Per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

“Altri Tessuti individuati dal PdR”:

E' prescritta la distanza minima assoluta di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Ds - distanza tra i fabbricati e le vie o piazze (ml.)

Si determina misurando la distanza minima tra l'edificio, al netto degli aggetti aperti ed il ciglio stradale. Si intende per ciglio stradale la linea limite della sede viabile comprendente sia quella veicolare che quella pedonale o ciclabile sia le relative pertinenze (fossi, scoli, scarpate, ecc.).

Ad esclusione della viabilità a fondo cieco, fatte salve eventuali diverse disposizioni indicate con linee di arretramento riportate nella cartografia del P.d.R. o delle prescrizioni contenute per le singole zone, la minima distanza deve corrispondere a:

- ml 5,00 per lato per strade con sede veicolare fino a ml 7,00;
- ml 7,50 per lato per strade con sede veicolare da ml. 7,00 a ml 15,00
- ml 10,00 per lato per strade con sede veicolare oltre ml 15,00

In caso di sopraelevazione di fabbricati esistenti è consentito mantenere il filo dell'edificio esistente purché sia rispettato il rapporto 1/1 tra altezza finale del fabbricato e larghezza complessiva della strada più l'eventuale arretramento.

Nel tessuto urbano consolidato è consentito l'allineamento ai fabbricati esistenti purché non si crei pregiudizio alla viabilità esistente o prevista dal PRG. Nei piani urbanistici preventivi o Permessi di Costruire convenzionati con previsione planivolumetrica gli allineamenti dei fabbricati rispetto alle sedi viarie ed agli spazi pubblici sono definiti dai piani stessi.

Dm - distanza tra i fabbricati e i confini di proprietà (ml.)

Si determina misurando la distanza minima tra la parete più avanzata dell'edificio posto sopra la quota 0,00, non considerando i corpi aggettanti aperti, ed il confine di proprietà, sempreché detti corpi aggettanti non costituiscano Superficie lorda, in tal caso la distanza va assunta da questi ultimi. Fanno distanza dal confine anche i pilastri o le colonne ancorché non aventi funzione strutturale. Salvo diversa e specifica norma di zona per tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà deve essere almeno pari alla metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo assoluto di ml 5,00.



La costruzione può avvenire a minore distanza oppure a confine solo se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti. Detto accordo deve risultare da una convenzione tra le parti opportunamente registrata. La norma va applicata anche nel caso delle sopraelevazioni limitatamente alla sola porzione di fabbricato aggiunto.

Per le autorimesse ed i locali di servizio non abitabili è consentita l'edificazione a confine ovvero a meno di 5,00m dal confine purché non superino all'intradosso della copertura la quota di m. 2,50. Detta altezza va computata con le stesse norme di determinazione dell'altezza dei fabbricati non residenziali, e cioè con riferimento allo zero teorico (0,00).

In caso di edificazione conseguente a piano urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica valgono le prescrizioni in esso contenute.

Art. 10. Limiti e zone di rispetto

Nelle tavole grafiche del P.d.R. vengono individuate con specifica simbologia i limiti e le zone di rispetto derivanti da norme prevalenti quali le fasce di rispetto cimiteriale, dei corsi d'acqua, delle reti e degli impianti tecnologici. Per tali ambiti si rimanda alle relative norme sovraordinate di riferimento. In ogni caso, si precisa quanto segue:

Fascia di rispetto cimiteriale

All'interno della fascia di rispetto cimiteriale (che si sovrappone alle destinazioni di zona), non è consentita alcuna nuova edificazione né fuori terra, né sotto, fatti salvi:

- Gli ampliamenti delle strutture cimiteriali;
- I chioschi a carattere provvisorio per le attività di servizio al cimitero, anche commerciali, previa apposita convenzione/autorizzazione;
- Volumi tecnici senza permanenza di persone;
- Attrezzature inerenti la custodia e la gestione delle attrezzature cimiteriali;
- Strade di arroccamento alle e per la struttura cimiteriale;
- Verde e parcheggi pubblici;
- Impianti tecnologici in genere;
- Orti pubblici urbani.

Per gli edifici esistenti regolarmente autorizzati all'interno della fascia di rispetto sono ammessi gli interventi previsti dalle lettere a) b) c) dell'art. 27 della L.R. 12/2005.

Zone di rispetto di elettrodotti e di altre canalizzazioni, aeree o interrate

Per il rispetto degli elettrodotti, anche laddove non sia indicata graficamente una fascia di rispetto, si applicano i limiti fissati dalla vigente normativa.

Limite di arretramento dell'edificazione dai pozzi ad uso pubblico

Ai sensi del DPR n. 236/1988, del D.Lgs. n.152/2000 e del D.Lgs. n.258/2000, in prossimità dei pozzi ad uso pubblico deve essere mantenuta una fascia di rispetto pari a m. 10,00 di tutela assoluta dell'area immediatamente circostante il punto di captazione.



Inoltre deve essere mantenuta una zona di rispetto pari a m. 200,00 all'interno della quale sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- Dispersione di fanghi ed acque reflue anche se depurati;
- Dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- Aree cimiteriali;
- Accumulo e spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- Apertura di cave che possano essere in connessione con la falda;
- Apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano;
- Gestione di rifiuti;
- Stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- Centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- Pozzi perdenti;
- Pascolo e stabulazione di bestiame

Art. 11. Classificazione degli usi

1. Le famiglie degli usi sono raggruppate e articolate in differenti gruppi funzionali come di seguito individuati. I fabbricati ed i manufatti in genere possono avere una o più delle destinazioni di seguito definite, tali destinazioni potranno essere assegnate solo in conformità con le disposizioni individuate dalle presenti norme.

R - Residenza

- a.** Quella che consente l'uso abitativo con l'insediamento di alloggi boxes ed accessori alla abitazione, compresa la residenza collettiva e/o temporanea;
- b.** Servizi per l'ospitalità (come alberghi, pensioni, affittacamere, bed and breakfast e simili)

P - Attività produttive e artigianali

Comprende l'industria, l'artigianato produttivo, l'industria manifatturiera ed i relativi spazi di servizio (depositi, magazzini e uffici), nonché la residenza per il personale di sorveglianza o per i titolari delle aziende nel limite di SLP non superiore a mq. 140 per ciascuna unità immobiliare produttiva/ artigianale alla quale risulta legata. Detto vincolo dovrà risultare da uno specifico atto notarile di pertinenzialità che dovrà essere presentato al Comune prima della conclusione dei lavori di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso con o senza opere. Tra le attività produttive sono ricomprese anche quelle attività artigianali di prodotti alimentari di propria produzione per il consumo immediato nei locali della azienda (ex L.R. 30 Aprile 2009 n.8).



T – Terziario e ad esso assimilabili per carico insediativo prodotto

- a. Attività professionali e direzionali, istituti di credito e compagnie di assicurazione, ritrovi e sedi di associazioni culturali, politiche ricreative e sindacali.
- b. Servizi per il ristoro (come bar con chiusura serale non oltre le ore 01:00 a.m. feriale e/o festivo, ristoranti, trattorie e simili).
- c. Pubblici esercizi (ad esclusione dei locali per il tempo libero come teatri, cinema, discoteche)
- d. Artigianato di servizio alla persona, alle imprese e compatibile con le funzioni abitative.
- e. Agenzie di intermediazione di affari.

C - Commercio

- a. Esercizi di vicinato: quelli aventi superficie di vendita non superiore a 150 mqv;
- b. Medie strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie superiore a 151 mqv e fino a 1.500 mqv;
- c. Grandi strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie superiore a 1.501 mqv

A - Attività produttive agricole

Sono le funzioni e le attività destinate all'agricoltura come definite e articolate dalla LR. 12/2005.

D - Divertimento e Spettacolo e ad esso assimilabili per carico insediativo prodotto

Sono le funzioni che consentono l'insediamento di:

- a. Teatri e cinematografi;
- b. Discoteche, sale da ballo e simili;
- c. Attrezzature ed impianti per la pratica dello sport;
- d. Locali di intrattenimento anche con somministrazione (pub o bar con apertura serale oltre le ore 01:00 a.m. feriale e/o festivo, locali notturni, e simili)
- e. Attività ludico ricreative nelle forme delle associazioni sportive e culturali di tipo privato (club).

- 2. Per i tessuti individuati dal P.d.R. vengono stabiliti i Gruppi funzionali non ammessi.
- 3. Le destinazioni d'uso che, all'entrata in vigore delle presenti norme, risultassero in contrasto con la disciplina delle medesime devono essere ritenute valide fino ad esaurimento.

Art. 12. Disciplina dei mutamenti di destinazioni d'uso

- 1. Le modificazioni della destinazione d'uso di un'area o di un edificio, come definita dall'art. 51 della L.R. 12/2005, qualora compatibile con la destinazione di zona del P.G.T. è soggetta alle disposizioni della parte II Titolo I, Capo VI della L.R. 12/2005.
- 2. Ai sensi dell'art. 52 della L.R. 12/2005, i mutamenti di destinazione d'uso, conformi alle previsioni funzionali delle presenti norme, connessi alla realizzazione di opere edilizie, non mutano la qualificazione dell'intervento e sono ammessi anche nell'ambito di piani attuativi o di Permessi di costruire convenzionati in corso di esecuzione.



3. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione al comune.
4. Qualora la destinazione d'uso sia modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla differenza tra la nuova destinazione e quella precedentemente autorizzata determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.
5. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono assoggettati a permesso di costruire.
6. Le modificazioni di destinazione d'uso, con o senza opere, riguardanti edifici o loro porzioni comportano ulteriore fabbisogno di standard unicamente nei seguenti casi:
 - a. Mutamento con opere da destinazione residenziale a destinazione Terziaria tipo "b" e "c", Commerciale tipo "b", Divertimento e spettacolo.
 - b. Mutamento con opere da destinazione produttiva a destinazione Terziaria tipo "b" e "c", Commerciale tipo "b", Divertimento e spettacolo.
 - c. Mutamento con o senza opere finalizzato a insediamenti commerciali per la media distribuzione eseguito su immobili aventi una qualsiasi altra destinazione
 - d. Mutamento con opere dalla destinazione agricola, anche se dismessa, o di deposito accessorio a qualsiasi altra destinazione
7. In tutti i restanti casi il mutamento di destinazione d'uso non comporta ulteriore fabbisogno di standard.
8. Unitamente alle procedure abilitative per i mutamenti di destinazione d'uso di cui al precedente comma 6, i richiedenti dovranno presentare atto unilaterale d'obbligo con il quale si impegnino a soddisfare l'ulteriore fabbisogno di standard, nonché a realizzare le relative opere di urbanizzazione, prestando le idonee garanzie finanziarie.
9. Le aree a standard oggetto di cessione gratuita o di asservimento a servitù di uso pubblico dovranno essere quantificate nell'atto unilaterale d'obbligo secondo le modalità e percentuali indicate nelle seguenti tabelle:



DOTAZIONI DI STANDARD NEI CASI DI CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO CON OPERE			
DESTINAZIONE ORIGINARIA	DESTINAZIONE FINALE	DOTAZIONE RICHIESTA IN %	RIPARTIZIONE DELLA PERCENTUALE PER USI PUBBLICI DA SODDISFARE
Residenziale tutti I tipi	▪ commerciale tipo b)	200%	▪ 1/3 verde pubblico ▪ 2/3 parcheggio pubbl.
Residenziale tutti I tipi	▪ terziaria tipo b) e c) ▪ divertimento/spettacolo tutti I tipi	100%	▪ 1/3 verde pubblico ▪ 2/3 parcheggio pubbl.
Produttiva tutti I tipi	▪ commerciale tipo b)	200%	▪ 1/3 verde pubblico ▪ 2/3 parcheggio pubbl.
Produttiva tutti I tipi	▪ terziaria tipo b) e c) ▪ divertimento/spettacolo tutti I tipi	100%	▪ 1/3 verde pubblico ▪ 2/3 parcheggio pubbl.

DOTAZIONI DI STANDARD NEI CASI DI CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO CON O SENZA OPERE			
DESTINAZIONE ORIGINARIA	DESTINAZIONE FINALE	DOTAZIONE RICHIESTA IN %	RIPARTIZIONE DELLA PERCENTUALE PER USI PUBBLICI DA SODDISFARE
Qualsiasi destinazione avente carico insediativi inferiore a quello della destinazione finale	Commerciale tipo b)	200%	▪ 1/3 verde pubblico ▪ 2/3 parcheggio pubblico
Qualsiasi destinazione avente carico insediativi inferiore a quello della destinazione finale	Attività produttive artigianali di prodotti alimentari di propria produzione per il consumo immediato nei locali dell'azienda (ex LR 8/2009)	n. 2 posti auto con dimensioni di ml 2,20 x 5,00 ciascuno	▪ Esclusivamente parcheggio pubblico

DOTAZIONI DI STANDARD NEI CASI DI CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE			
DESTINAZIONE ORIGINARIA	DESTINAZIONE FINALE	DOTAZIONE RICHIESTA IN %	RIPARTIZIONE DELLA PERCENTUALE PER USI PUBBLICI DA SODDISFARE
▪ Agricola dismessa ▪ Deposito ▪ Accessorio	Qualsiasi destinazione avente carico insediativo superiore a quello della destinazione originaria: residenziale, produttiva, terziaria, commerciale (solo esercizio di vicinato)	20%	▪ Esclusivamente parcheggio pubblico

10. Il soddisfacimento delle aree a standard, con esclusione delle quote destinate a parcheggio per le funzioni commerciali, per le quali è fatto obbligo di asservimento delle aree e attrezzature a standard pubblico, potrà essere effettuato anche mediante la loro monetizzazione solo qualora sia valutata soddisfacente la dotazione presente nell'ambito di trasformazione sulla base di un opportuno Regolamento che individuerà gli ambiti di trasformazione ammessi al principio della monetizzazione sulla base di uno studio aggiornato del traffico – P.U.T. – Piano Urbano del traffico.



Art. 13. Disciplina delle nuove edificazioni e ampliamenti connessa agli obblighi di dotazione a standard

Per gli interventi di nuova edificazione su aree libere e/o parzialmente occupate e nel caso di ampliamenti di edifici esistenti le dotazioni a standard pubblico sono le medesime indicate all'art. 12 afferenti alla disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso.

Art. 14. Disciplina della cessione delle aree pubbliche e asservimento all'uso pubblico

In tutti i casi in cui le norme di cui alle presenti NTA del PdR, su interventi edilizi volti al mutamento di destinazione d'uso o a nuova edificazione e ampliamento, dispongano l'obbligo di "soddisfacciamento di standard pubblico" è ammessa in alternativa:

- La cessione delle aree e relative attrezzature pubbliche al Comune;
- L'asservimento ad uso pubblico delle aree e relative attrezzature a favore del Comune.

Per asservimento ad uso pubblico si intende il mantenimento della proprietà delle aree e attrezzature in argomento in capo al richiedente, il quale è tenuto alla cura ed alla manutenzione ordinaria e straordinaria. Tutte le obbligazioni dovranno essere oggetto di specifico regolamento d'uso delle aree asservite ad uso pubblico.

Qualora successivamente venga richiesto un nuovo cambio di destinazione d'uso volto al ripristino della destinazione originaria il richiedente potrà chiedere di essere esonerato dalle obbligazioni di asservimento e pertanto il regolamento d'uso perderà a tutti gli effetti di legge la sua efficacia. Conseguentemente le aree in argomento rientreranno nella piena disponibilità del richiedente che le potrà utilizzare per usi privati.

Qualora il mutamento di destinazione d'uso, successivamente richiesto, determini una minore dotazione di aree pubbliche, potrà essere richiesta la riduzione quantitativa delle aree eventualmente già asservite. In tal caso, per dette aree, si applica quanto indicato al capoverso precedente, previa modifica del regolamento d'uso.

Nel caso invero di aree già cedute e nella fattispecie indicata al capoverso precedente, superficie di cessione eccedente i limiti del PdR, l'esubero di superficie potrà essere monetizzata in restituzione al richiedente e portata in riduzione all'ammontare totale del contributo di costruzione dovuto per una quota mai eccedente al valore di detto contributo (costo di costruzione, oneri di urbanizzazione e eventuale quota di smaltimento rifiuti).

In tutti i casi di cessione o asservimento, le aree pubbliche ancorché asservite, debbono potersi individuare con semplicità da parte della collettività ed in specie da parte dei cittadini residenti, quali diretti destinatari, mediante l'apposizione di idonea segnaletica/cartellonistica di indicazione, conforme al vigente Codice della Strada e ciò indipendentemente dalla prossimità e/o adiacenza di fabbricati aventi natura privata e/o pubblica che potranno o vorranno utilizzare per le loro finalità le aree a parcheggio pubblico a tal scopo asservite.



Nel caso di asservimento ad uso pubblico l'individuazione degli standard in recepimento delle norme del PdR deve evidenziare le seguenti caratteristiche:

- a) Assenza di recinzioni di delimitazione e di cancelli d'ingresso così come definiti dal vigente Regolamento Edilizio, ovvero, nei casi di aree cortilizie già recintate, impegno del richiedente all'apertura e chiusura dell'area asservita dalle ore 08:00 AM alle ore 08:00 PM;
- b) Idonea pavimentazione atta a garantire la sosta dei veicoli e sistema di illuminazione per le ore notturne e tardo pomeridiane, la cui esecuzione sarà a cura del richiedente così come la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- c) Accesso/i da vie o piazze già pubbliche che dovranno essere preventivamente concordate con l'Ufficio di Polizia Locale e/o con gli enti proprietari della strada se diversi dal comune.

In casi eccezionali, su motivato parere favorevole degli uffici competenti (Area Urbanistica e Polizia Locale), a delimitazione di dette aree asservite a pubblico uso potrà essere esclusivamente per ragioni di sicurezza stradale tollerata la sola presenza di un muretto basso – zoccolo – sprovvista di inferriata soprastante, avente altezza non superiore ad 1,00m, nei soli casi in cui ci sia una reale esigenza di delimitazione per ragioni di sicurezza stradale e di generale interesse pubblico (ad esempio delimitazione da strade extra urbane a intenso traffico veicolare). In questi casi il richiedente che voglia avvalersi della facoltà di realizzazione del sopradetto muretto dovrà farne esplicita richiesta, ai fini di una valutazione generale anche all'interno dell'iter procedurale della pratica edilizia, sia essa presentata nelle forme del Permesso di Costruire ovvero come Denuncia di Inizio Attività; inteso che, i termini verranno sospesi sino ad ottenimento del parere favorevole da parte della Giunta Comunale. Le norme di cui al presente articolo non trovano applicazione nel caso di piani attuativi che sono regolati da apposita convenzione urbanistica.

Art. 15. Verifica degli indici urbanistici

La verifica degli indici urbanistici va estesa all'intera proprietà oggetto di intervento, anche se contraddistinta da più particelle catastali purché poste in contiguità, tenendo conto dei volumi esistenti da conservare, e delle nuove edificazioni previste.

Sia nel caso di intervento diretto che di edificazione conseguente ad un piano attuativo, l'area di verifica deve essere evidenziata negli elaborati allegati alla richiesta del relativo titolo abilitativo.

Eventuali frazionamenti e/o cessioni successive alla data di adozione del PGT, non potranno determinare aumenti di edificabilità rispetto a quella definita.

A tale fine, ogni richiesta di intervento edificatorio sia sul patrimonio edilizio esistente che per nuova costruzione, deve essere accompagnata da un estratto autentico di mappa e di partita catastale, o dall'ultimo atto notarile che comprovino, oltre al titolo di proprietà, anche gli eventuali recenti frazionamenti riguardanti il lotto oggetto di intervento.



L'integrale utilizzo degli indici di densità fondiaria, esclude ogni ulteriore utilizzazione della stessa area, salvo nei casi di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. Non è ammesso il trasferimento di volumetria e/o di superficie coperta tra aree a diversa destinazione, salvo che nelle Aree di Trasformazione ove puntualmente previsto.

Art. 16. Criteri di compatibilità delle attività e degli interventi

1. Le attività di servizio o artigianali, che sono di norma considerate compatibili con la residenza, non sono ammesse qualora causino:
 - Rumorosità, vibrazioni, vibrazioni termiche, emissioni in atmosfera, impatto delle macchine di lavorazione, impianti di condizionamento, impianti frigoriferi, traffico indotto, scarichi ecc.
 - Superamento dei limiti di legge o prescrittivi vigenti al momento del loro insediamento.
2. Per gli interventi previsti dal documento di piano, subordinati a Piano Attuativo dovrà essere valutata e verificata la compatibilità ambientale. La procedura descritta subordina l'accogliamento della pianificazione attuativa alla positiva conclusione di processi di valutazione delle coerenze e compatibilità ambientali, paesistiche e territoriali nel quadro degli obiettivi e dei criteri di intervento individuati dal D.d.P.

Nei processi di valutazione si dovranno valutare le conseguenze sulle attività agrarie esistenti, la sostenibilità del traffico aggiuntivo, le misure di adeguamento della rete di mobilità, le misure di mitigazione degli effetti negativi.

Le valutazioni sull'insieme della proposta, sui singoli sistemi e sulle eventuali criticità, devono essere coordinate entro un unitario processo conoscitivo, valutativo e decisionale, inserito nella procedura di formulazione ed approvazione del progetto urbanistico di dettaglio discusso nell'ambito della conferenza dei servizi specificatamente convocata.

Di conseguenza la pianificazione attuativa dovrà essere affiancata da una analisi degli effetti sull'ambiente, al fine di valutare la compatibilità e sostenibilità ambientale degli interventi, in riferimento alle funzioni interne ed esterne al piano attuativo stesso.

L'analisi sarà articolata in capitoli riconducibili a:

- Quadro programmatico di riferimento (compatibilità con i piani e programmi di interesse locale e territoriale, vincoli);
- Descrizione dello stato dell'ambiente (in relazione alle componenti ambientali interessate dall'intervento);
- Quadro progettuale (descrizione dell'intervento con particolare riferimento alle caratteristiche qualitative e quantitative dei suoli interessati, al fabbisogno di risorse, alla gestione delle acque, alle emissioni in atmosfera, alle emissioni sonore, al traffico indotto, agli ecosistemi);
- Stima degli impatti (diretti ed indiretti sulle componenti, a breve, medio e lungo termine);
- Mitigazioni e compensazioni ambientali previste, sistemi di monitoraggio.



Art. 17. Tipi di interventi edilizi

Il Piano delle Regole si attua, oltre che con i piani attuativi previsti per le aree di trasformazione definite dal documento di piano, mediante interventi diretti, con la disciplina dettata dal Regolamento edilizio e dalla vigente legislazione regionale e statale in materia sempre prevalente se successiva al Regolamento edilizio.

Art. 18. Aree di pertinenza

1. Le aree individuate dagli elaborati urbanistici degli strumenti di attuazione, nonché dagli atti abilitativi, che sono servite per il calcolo degli indici di edificabilità territoriale e fondiaria, costituiscono la pertinenza territoriale o fondiaria dell'intervento e degli edifici realizzati.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno utilizzato la massima SLP consentita dai rispettivi indici alla data di approvazione del PGT. Le aree di pertinenza territoriali e fondiarie relative agli edifici o parti di essi o realizzati successivamente all'approvazione del PGT non potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per saturare l'edificabilità massima concessa, nel caso di utilizzazione parziale della SLP. Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.

2. Negli elaborati richiesti per gli strumenti attuativi e negli atti abilitativi dovrà figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiarie con l'elenco dei relativi estremi catastali, la dimostrazione del calcolo degli indici, eventualmente distinguendo le aree saturate da quelle non saturate.

3. Gli edifici nelle zone agricole sono vincolati ai relativi fondi, in conformità a quanto previsto dalle indicazioni della L.R. 12/2005.

4. E' consentito il trasferimento di SLP fra lotti edificabili significativamente vicini (anche separati da una strada), a condizione che abbiano la medesima destinazione urbanistica e che venga asservita l'area cedente, con apposito atto di asservimento da allegare alla richiesta di titolo abilitativo.

Art. 19. Opere di urbanizzazione – Presupposto per il rilascio dei titoli abilitativi

Per tutti gli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione edilizia del patrimonio edilizio esistente, e qualunque ne sia la destinazione d'uso, il rilascio del prescritto titolo autorizzativo e' subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, fatti salvi i casi seguenti:

- Quando la realizzazione delle opere sia già programmata dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti preposti, in tempi compatibili con l'ultimazione e l'uso degli edifici previsti;
- Qualora i richiedenti presentino formale impegno che ne garantisca l'esecuzione entro la ultimazione degli interventi medesimi.



L'esecuzione delle opere può essere assunta direttamente dal richiedente, a scomuto totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, previa autorizzazione della autorità comunale, e secondo modalità progettuali, di valutazione tecnico - economica e con le garanzie stabilite dalla stessa autorità. Le opere, collaudate, saranno acquisite alla proprietà comunale come previsto dall'art. 45 della L.R. 12/2005.

Sono in ogni caso fatte salve le procedure di evidenza pubblica di cui al D.Lgs. n. 163/2006 e successive modifiche o integrazioni.

Art. 20. Urbanizzazione primaria

1. Si definisce urbanizzazione primaria l'insieme di servizi, aree e opere che costituiscono i requisiti per rendere edificabile un'area (art. 44 comma 3 L.R. 12/2005).
2. I servizi di cui al comma precedente devono essere di dimensioni e potenzialità idonee al soddisfacimento della domanda in atto e devono essere inoltre di una qualità tale da non dover avere necessità di estesi interventi di manutenzione straordinaria.

Art. 21. Urbanizzazione secondaria

Si definisce urbanizzazione secondaria l'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche grazie alle quali vengono garantiti i requisiti urbanistici necessari alla vita della comunità locale (art. 44 comma 4 L.R. 12/2005).

Tra le opere di urbanizzazione secondaria sono comprese quelle al servizio degli insediamenti produttivi e di quelli terziari, quali Attrezzature sportive, Mense interaziendali, Edifici per attività collettive, Verde pubblico, ecc.

Nelle zone residenziali la dotazione di aree destinate a standard, come meglio identificato dal Piano dei Servizi è definita nella misura minima di **26,5 mq/ab** normalmente così ripartiti:

- **Mq. 4,50** - per l'istruzione
- **Mq. 4,00** - per attrezzature pubbliche collettive
- **Mq. 15,00** - per verde pubblico, campi di gioco ed impianti sportivi
- **Mq. 3,00** - per parcheggi pubblici, in aggiunta a quelli privati al servizio diretto delle abitazioni.

Per le destinazioni ad attività produttiva la dotazione minima è definita nella misura del 20% della superficie territoriale asservita all'intervento.

Per le destinazioni ad attività terziarie la dotazione minima è stabilita nella misura del 100% della SLP dei fabbricati, di questa almeno la metà sarà destinata a parcheggi pubblici.

Per le attività commerciali di media e grande distribuzione la dotazione minima è disciplinata dallo art. 49 delle presenti norme concernenti le attività commerciali.



Art. 22. Dotazione minima dei Parcheggi privati

1. Per parcheggio privato si intende la superficie minima da destinare a parcheggio pertinenziale di unità immobiliari, residenziali e non, come meglio indicato nella disciplina specifica delle diverse zone stabilita dalla presenti NTA.

Essa comprende, oltre allo spazio di sosta, le superfici accessorie atte a garantire la funzionalità del parcheggio quali le rampe di accesso, le corsie di distribuzione, le areazioni, i collegamenti verticali e simili, nei limiti strettamente necessari per la loro accessibilità e per lo scopo specifico.

Qualora non sia possibile realizzare nelle pertinenze dell'intervento o esternamente alle stesse la superficie minima di parcheggi privati richiesta dalla normativa è possibile procedere alla monetizzazione degli stessi nelle sole zone appartenenti al nucleo di antica formazione solo qualora ritenuto opportuno da parte dell'Area Urbanistica e d'intesa con l'Area di Polizia Locale. La tariffa applicabile in analogia agli interventi già disciplinati dalla normativa del recupero dei sottotetti ai fini abitativi non potrà essere inferiore al costo base di costruzione al mq di cui al DM 10/1977 per ogni metro quadrato di superficie a parcheggio privata richiesta quale fabbisogno minimo.

2. Negli interventi con destinazione produttiva, commerciale e terziaria, la volumetria di riferimento per il calcolo del parcheggio privato è ottenuta moltiplicando la SLP di progetto per un'altezza convenzionale di m. 3,00.

3. Gli spazi a parcheggio previsti nelle aree di pertinenza degli interventi, potranno essere localizzati anche all'esterno dell'area delimitata dalla recinzione, purché nella propria disponibilità e non oggetto di precedente asservimento o cessione pubblica, ed essere direttamente accessibili dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza, di igiene e tutela ambientale.

4. Negli interventi di ristrutturazione edilizia non devono comunque essere ridotte le superfici a parcheggio privato esistenti anche se superiori al minimo prescritto. In tali casi è fatta salva la possibilità di richiedere la monetizzazione di cui al punto 1 che precede, dando atto che il valore di monetizzazione che dovrà essere corrisposto al Comune dovrà riferirsi sia alla superficie dell'immobile oggetto del cambio d'uso, da parcheggio privato alla nuova destinazione, sia al mancato soddisfacimento della quota dovuta per il cambio d'uso, qualora non si intendesse reperire il parcheggio nel fabbricato oggetto d'intervento ovvero su area esterna di proprietà.

5. Per quanto non in contrasto con le prescrizioni di cui sopra, sono richiamate le disposizioni di cui alla LR. n. 12/2005 – Titolo II – Capo II° (rapporti pertinenziali, disciplina degli interventi, utilizzo del patri-monio comunale, regime economico).



Art. 23. Manufatti precari (dehor)

1. Sono da considerare manufatti precari (c.d. dehor) le strutture temporanee, assimilabili per dimensioni e caratteristiche funzionali a dei manufatti edilizi, ma destinate ad un uso limitato nel tempo, e volte a soddisfare le esigenze delle attività nell'arco temporale della loro durata, collegate quindi ad una attività di pubblico esercizio quali bar, gelaterie, ristoranti, pizzerie, pasticcerie, birrerie e simili, senza creare un incremento della capacità insediativa.

Le strutture devono essere fissate al suolo mediante appositi sistemi di ancoraggio che non richiedono movimenti di terra ed escavazioni sia durante la posa in opera, sia durante la rimozione.

I dehor dal punto di vista temporale si distinguono in:

- Dehor stagionale qualora per le caratteristiche strutturali è richiesto per un periodo complessivo inferiore a 180 giorni.
- Dehor continuativo qualora la struttura sia richiesta per un periodo complessivo non superiore a cinque anni a far data dal giorno del rilascio dell'autorizzazione e dell'eventuale concessione per l'occupazione del suolo pubblico.

2. Le strutture precarie (c.d. dehor) sono soggette al preventivo atto abilitativo, secondo le modalità di cui ai successivi commi. I manufatti realizzati non costituiscono superficie utile o coperta, né volume in relazione agli indici urbanistico edilizi, la loro installazione deve essere eseguita comunque in conformità alle normative sovraordinate, a quanto previsto dal Codice Civile e dal Regolamento di Igiene.

3. Le strutture precarie (c.d. dehor) potranno essere installate in aree pubbliche, private o private ad uso pubblico, all'interno dei centri abitati o in territorio aperto, a servizio delle attività commerciali di pubblico esercizio, garantendo la maggiore attiguità possibile all'esercizio.

Non è di norma consentito installare dehor che siano raggiungibili dall'ingresso dell'esercizio cui sono annessi attraversando strade adibite al transito veicolare.

Le opere non devono arrecare intralcio al pubblico transito sia veicolare che pedonale, né porsi in contrasto con le norme del Codice della Strada.

Per l'occupazione di suolo pubblico deve essere acquisita apposita autorizzazione.

Nella progettazione della tipologia del manufatto dovrà essere posta attenzione al contesto, acquisendo il parere della Commissione Paesaggistica.

4. Le strutture precarie (c.d. dehor) potranno avere una superficie coperta non superiore alla Slp dell'esercizio di cui costituiscono pertinenza, con un massimo assoluto di mq 100. Le strutture non potranno avere altezza interna superiore a ml 3,20 e altezza minima inferiore a ml 2,20. Le strutture fronteggianti i marciapiedi dovranno garantire un passaggio pubblico non inferiore a ml 1,50. Le strutture poste a confine con la proprietà di terzi dovranno rispettare la distanza di ml 3,00 salvo accordo con la proprietà confinante.



5. La realizzazione di dehor stagionali come definite al precedente comma 3 è gratuita, salvo il canone previsto per l'eventuale occupazione di suolo pubblico. La realizzazione di dehors continuativi è soggetta al versamento di un contributo commisurato al 50% del contributo di costruzione previsto per le strutture commerciali, oltre all'eventuale canone per l'occupazione di suolo pubblico. Il titolare dell'atto abilitativo al dehor continuativo potrà richiederne il rinnovo per un periodo di ulteriori 5 anni con istanza da presentarsi almeno 60 giorni prima della scadenza della autorizzazione ricevuta. Il rilascio del nuovo titolo abilitativo comporta nuovamente la corresponsione di quanto sopra individuato.

6. Ove necessario il richiedente deve impegnarsi ad eseguire a propria cura e spese la pavimentazione e la sistemazione dell'area pedonale antistante la struttura, secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale impegnandosi al ripristino a regola d'arte dello stato dei luoghi e delle pavimentazioni in caso di rimozione del manufatto.

Tutti gli elementi costitutivi dei dehor devono essere mantenuti sempre in ordine, puliti e funzionali, non possono essere aggiunti teli di ulteriore protezione, graticci di delimitazione, comunque altri oggetti non previamente autorizzati e tali da snaturare l'inserimento della struttura nel contesto urbano.

Qualora in conseguenza dell'installazione delle strutture siano provocati danni alla sede stradale, alla pavimentazione, alle alberature e al patrimonio verde o altro di proprietà pubblica, gli stessi devono essere rimediati mediante esecuzione di specifici interventi a carico del richiedente secondo le indicazioni fornite dagli uffici comunali.

In caso di inerzia vi provvederà direttamente l'amministrazione con spese addebitate a totale carico del richiedente oltre all'applicazione delle sanzioni previste dalla normative vigenti.

7. Prima del rilascio del titolo abilitativo alla realizzazione dei dehors dovrà essere prodotto atto di impegno da parte del richiedente a garanzia dell'assunzione di tutti gli impegni previsti nel presente articolo compresa la rimozione del manufatto, nel quale dovrà essere specificata la temporalità dell'installazione.

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti deve essere stipulata idonea polizza fidejussoria e/o deposito cauzionale, che dovrà avere durata uguale alla durata temporale del manufatto e comunque non inferiore all'eventuale durata della concessione del suolo pubblico e rinnovabile tacitamente salvo disdetta scritta del Comune.

Lo svincolo della fidejussione sarà autorizzato dall'ufficio competente con propria determinazione, su richiesta dell'interessato e previa verifica dell'avvenuta rimozione del manufatto e del completo ripristino dell'originario, precedente stato dei luoghi.

Qualora il manufatto non venga rimosso entro i termini indicati nell'atto abilitativo, il Comune procederà con diffida ad adempiere entro 15 giorni dalla notifica dell'atto, decorsi i quali sarà effettuata la rimozione d'ufficio con oneri a carico del titolare.



TITOLO III - SISTEMA DOTAZIONI TERRITORIALI ED ECOLOGICHE

CAPO I – MOBILITÀ

Art. 24. Campi di competenza

1. Sulla base del Nuovo Codice Della Strada il P.G.T. individua e classifica le differenti tipologie di strade secondo le seguenti categorie:
 - Strade extraurbane principali (tipo B)
 - Strade extraurbane secondarie (tipo C)
 - Strade urbane di scorrimento (tipo D)
 - Strade urbane di quartiere (tipo E)
 - Strade locali (tipo F)
 - Piste ciclopedonali
2. L'attuazione dell'assetto delle infrastrutture della mobilità individuate nel D.d.P. deve avvenire tramite progetti settoriali e specialistici, garantendo corrispondenza di caratteristiche, funzionalità e prestazioni alle indicazioni del documento.
3. Le indicazioni del D.d.P. relative alle strade di previsione e a quelle esistenti hanno valore vincolante per quanto riguarda la posizione degli svincoli, la gerarchia stradale che comportano e lo sviluppo di massima del tracciato, mentre hanno valore indicativo, fino alla redazione esecutiva dei singoli progetti infrastrutturali, per quanto concerne l'esatta configurazione del tracciato e degli svincoli, nonché delle caratteristiche specifiche della sede stradale.

Art. 25. Classificazione della mobilità

1. La classificazione della viabilità è stata effettuata dal Piano delle Regole sulla base dei tipi stradali individuati dal Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 285/1992 e s.m.i.)
2. Gli strumenti di settore che disciplinano il traffico e la mobilità locale possono individuare la gerarchia delle strade: una differente gerarchia e conseguente classificazione stradale dei piani di settore rispetto a quella definita dal Piano delle Regole potrebbe comportare modifiche alle fasce di arretramento stradale: in tal caso, occorrerà modificare, con le procedure di legge, le fasce di arretramento stradale previste dal PdR.

Art. 26. La rete della viabilità locale

1. La rete della viabilità locale, indicata nella tavola P.d.R. 09 - Sistema delle infrastrutture e della mobilità lenta, si configura come la viabilità esistente e prevista a servizio degli insediamenti e dei servizi della collettività locale.



2. Le indicazioni grafiche del P.d.R. relative alla viabilità locale hanno valore di salvaguardia per quanto riguarda lo sviluppo del tracciato, la posizione dei nodi e la conseguente gerarchia stradale che comportano; mentre hanno valore indicativo, fino alla redazione esecutiva degli eventuali progetti esecutivi infrastrutturali di adeguamento, riqualificazione e potenziamento, per quanto concerne l'esatta configurazione del tracciato e dei nodi, nonché le caratteristiche specifiche della sede stradale.

Art. 27. La rete dei percorsi ciclo - pedonali

1. La rete primaria dei percorsi ciclo - pedonali, indicata schematicamente nella tavola P.d.R. 10 - Sistema delle infrastrutture e della mobilità lenta, si configura come il sistema dei percorsi ciclo - pedonali a servizio degli insediamenti e dei servizi della collettività locale.
2. Le indicazioni grafiche del P.d.R. relative alla rete dei percorsi ciclo pedonali hanno valore di salvaguardia per quanto riguarda lo sviluppo e la localizzazione di massima del percorso e delle sue interconnessioni funzionali; mentre hanno valore indicativo, fino alla redazione dei progetti esecutivi per quanto concerne l'esatta configurazione del tracciato, nonché le caratteristiche specifiche del percorso (sezione, materiali, raccordi, ecc.).
3. Le sezioni dei percorsi, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a 1,5 m. (monodirezionale) e 2,5 m (bidirezionale), ferme restando minori ampiezze nei tratti condizionati da situazioni preesistenti (edifici, recinzioni, ecc.). In caso di percorsi contromano, questi devono essere di norma separati dalle carreggiate stradali da elementi fisici in rilievo o da dislivello, opportunamente raccordato. I percorsi ciclabili possono essere realizzati con interventi di moderazione del traffico che ottengano l'effettiva riduzione della velocità dei veicoli, in modo da permettere anche la coesistenza fra flussi veicolari e flussi ciclistici in direzione contraria senza separazione fisica della carreggiata. Nel caso di attraversamenti carrabili, oltre a garantire la continuità piano altimetrica delle superfici, occorrerà assicurare le opportune segnalazioni di attraversamento. La pavimentazione dei percorsi dovrà garantire una superficie continua e non sdruciolevole.
4. Congiuntamente alla progettazione dei percorsi, potranno essere previsti gli equipaggiamenti funzionali ed ambientali necessari all'ottimale caratterizzazione della rete ciclopedonale.

Art. 28. Fasce di arretramento stradale e ferroviario

Fasce di arretramento stradale

1. In relazione alla classificazione delle rete stradale locale prevista dal Nuovo Codice della Strada sono individuate le fasce di arretramento stradale riportate nella cartografia del P.d.R.
Tale fascia viene determinata misurando la distanza minima tra l'edificio, al netto degli oggetti aperti ed il ciglio stradale, intendendo per ciglio stradale la linea limite della sede viabile



comprendente sia quella veicolare sia quella pedonale o ciclabile sia le relative pertinenze (fossi, scoli, scarpate, ecc.).

Tale minima distanza deve corrispondere a:

ml 5,00 per lato per strade con sede veicolare fino a ml 7,00;

ml. 7.50 per lato per strade con sede veicolare da ml. 7,00 a ml. 15,00

ml. 10,00 per lato per strade con sede veicolare oltre ml. 15,00

In caso di sopraelevazione di fabbricati è consentito mantenere il filo dell'edificio esistente.

Nel tessuto urbano consolidato è consentito l'allineamento ai fabbricati esistenti purché non si crei pregiudizio alla viabilità esistente o prevista dal PGT.

Nei piani urbanistici o Permessi di Costruire convenzionati preventivi con previsione planivolumetrica gli allineamenti dei fabbricati rispetto alle sedi viarie ed agli spazi pubblici sono definiti dai piani stessi.

2. Le fasce di arretramento stradale della viabilità locale non si configurano come una zona urbanistica a sé stante, ma rappresentano un limite di arretramento per l'edificazione che la zona urbanistica eventualmente consente; la fascia di arretramento è quindi per intero computabile ai fini edificatori.
3. Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di arretramento stradale sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ampliamento, purché questo avvenga nella parte non prospiciente il fronte stradale.

Fasce di arretramento ferroviario

1. E' vietata, ai sensi dell'art. 49 del DPR 753/80, la costruzione, ricostruzione o l'ampliamento di edifici o manufatti di qualsiasi specie lungo i tracciati delle linee ferroviarie ad una distanza inferiore a 30 metri (fascia di arretramento indicata nelle tavole di progetto del PdR), misurata in proiezione orizzontale dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.
2. Eventuali deroghe alle distanze di cui al comma precedente, potranno essere concesse dai competenti Uffici lavori compartimentali delle FS, ai sensi dell'art. 60 del DPR 753/80.
3. Le fasce ferroviarie di arretramento non si configurano come una zona urbanistica a sé stante, ma rappresentano un limite di arretramento per l'edificazione e per le costruzioni (comprese le recinzioni), che la zona urbanistica eventualmente consente
4. La fascia ferroviaria di arretramento è quindi per intero computabile ai fini edificatori, la relativa capacità edificatoria può essere trasferita nella adiacente zona edificabile, restando confermate le limitazioni all'edificabilità nella fascia ferroviaria di arretramento.
5. Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce ferroviarie di arretramento sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ampliamento, purché l'ampliamento avvenga al di fuori della fascia di arretramento o che venga concessa la deroga di cui al precedente comma 2.



Art. 29. Impianti di distribuzione del carburante e impianti adibiti a servizi ad essi complementari

1. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburante si attuano attraverso atti di specifica programmazione e regolamentazione da parte dell'Amministrazione comunale, nel rispetto:
 - Del Decreto legislativo n. 32/1988 e successive modifiche e integrazioni;
 - Dei requisiti tecnici per la costruzione e l'esercizio di serbatoi interrati di cui al Decr. 20.10.98;
 - Delle Norme di indirizzo programmatico regionali approvate con la L.R. 25/2008 (art. 6 - localizzazione impianti).
2. I nuovi impianti possono essere realizzati:
 - Nelle fasce di arretramento stradale, anche se non esplicitamente ammesso nelle norme dei tessuti interessati dalla fasce di arretramento;
 - Nei tessuti produttivi.
3. Sono definiti i seguenti parametri edilizi:

If = 0,10 mq/mq (fermo restando che la superficie fondiaria non può superare i 4.500 mq.)

Rc = 40%

H max = 6,0 m (con esclusione delle pensiline)

Distanza minima delle pensiline dalla carreggiata stradale = 3,00 m.

Distanza minima di edifici ed impianti dai confini di proprietà = 10,00 m.
4. La cessazione dell'attività di distribuzione di carburante comporta l'obbligo di cessazione delle funzioni complementari. E' fatto altresì obbligo, al titolare dell'attività, di rimuovere tutte le attrezzature ed impianti sopra e sotto il suolo, di provvedere al loro smaltimento ed alla bonifica dei siti eventualmente inquinati, nei casi previsti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, modificato ed integrato, e relativi regolamenti di attuazione, nonché di riportare i suoli allo stato originario.
5. Sono assoggettati alla medesima disciplina dettata dai commi 2, 3 e 4 del presente articolo anche gli impianti adibiti a servizi complementari quali gli autolavaggi.
6. Nelle fasce di rispetto stradale, come sopra individuate, sono vietate le autofficine, le carrozzerie di autoveicoli e i centri di sostituzione pneumatici se non complementari ad impianti di distribuzione carburanti. I fabbricati adibiti a tale uso non possono eccedere la superficie lorda pari 100mq.



CAPO II - AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

Art. 30. Articolazione e attuazione

1. Si indicano come attrezzature e spazi collettivi (urbanizzazione secondaria), il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità.
2. Il piano dei servizi individua graficamente le aree destinate a servizi e spazi collettivi.
3. Le dotazioni previste possono essere attuate:
 - dall'Amministrazione Comunale attraverso la programmazione delle proprie opere pubbliche previa acquisizione delle aree necessarie attraverso proprie fonti di finanziamento o previa convenzione con i privati interessati alla realizzazione e gestione degli interventi e dei relativi servizi;
 - Attraverso piani e programmi attuativi, secondo le modalità tecniche, economiche e procedurali definite dai piani stessi.
4. In alternativa le opere pubbliche possono essere realizzate con interventi diretti anche solo dai privati a condizione che sia preventivamente disciplinato da asservimento ad uso pubblico, o da accreditamento dell'organismo competente, o da regolamento d'uso redatto in conformità alle indicazioni contenute nel Piano dei Servizi. Gli atti abilitativi agli interventi effettuati dai privati sono subordinati alla preventiva stipula di una convenzione di durata mai superiore a **30 (trenta) anni**, registrata e trascritta a cura e spese del proponente, nella quale siano disciplinati i contenuti dell'asservimento o del regolamento d'uso, al fine di verificare che sia assicurato lo svolgimento di attività a favore della popolazione residente e di quella non residente servita, prestando idonee garanzie finanziarie.

L'Amministrazione Comunale potrà valutare i casi nei quali l'atto di accreditamento potrà tener luogo della Convenzione di cui al precedente comma.



CAPO III - DOTAZIONI ECOLOGICHE

Art. 31. Dotazioni ecologiche

1. Il parametro **A** (Densità arborea) indica il numero di alberi da piantare per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dal P.d.R.

Per gli interventi diretti si applica alla superficie fondiaria **Sf**

Per gli strumenti attuativi si applica alla **St**



TITOLO IV – MODALITÀ D'INTERVENTO

CAPO I - SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

Art. 32. Articolazione

Il Piano delle Regole articola e specifica le politiche di tutela del patrimonio storico culturale indicate dal Documento di Piano, in applicazione sia delle disposizioni del P.T.C.P, sia attraverso disposizioni proprie che sulla base delle indicazioni del D.d.P. Il sistema insediativo storico di Pogliano Milanese è costituito dal nucleo di antica formazione così come individuato e disciplinato negli elaborati del P.d.R.;

Art. 33. Disciplina del Nucleo di antica formazione

La disciplina del Nucleo di antica formazione risulta finalizzata:

- Alla tutela, e ove occorra, alla restituzione dei valori storico - ambientali del patrimonio edilizio, nonché degli spazi scoperti e di ogni altro manufatto rappresentativo della storia e della cultura del tessuto stesso;
- Alla razionalizzazione delle funzioni di quest'ultimo, sotto il profilo delle sue solidarietà urbane;
- Allo scopo di perseguire le finalità di cui ai precedenti commi, limitatamente al Sistema insediativo storico.

Art. 34. Determinazione delle capacità edificatorie nelle aree incluse all'interno del nucleo di antica formazione

Nelle aree incluse nel nucleo di antica formazione sono ammessi esclusivamente interventi su edifici esistenti la cui disciplina è indicata agli articoli 37 e seguenti delle presenti NTA del PdR.

Su dette aree non è attribuito un indice urbanistico numerico ma una superficie lorda di pavimento esistente (**SLP-es**) rappresentata dalla geometria esterna del fabbricato o dei fabbricati già edificati. La superficie lorda di pavimento esistente (**SLP-es**) è determinata con applicazione della seguente formula:

$$\text{SLP-es} = \text{VOL-es} / 3,00\text{m.}$$

Dove:

- **VOL-es** è il volume della geometria reale esistente del/i fabbricati sui quali si intende intervenire;
- **3,00m.** e l'altezza virtuale residenziale.

Il volume geometrico esistente (**VOL-es**) è il volume del o dei fabbricati al lordo delle murature perimetrali esterne. Sono inclusi nel calcolo del volume anche i fabbricati o porzioni di fabbricati aventi natura ex agricola (stalle e fienili) che risultano chiusi sul loro perimetro da almeno tre lati e dotati di tetto/copertura. Potranno essere inclusi nel volume geometrico esistente anche i portici, logge e loggiati oltreché gli spazi di analoga geometria: solo se di esclusivo uso privato;



a condizione che l'intervento edilizio si svolga nel rispetto dell'armonizzazione architettonica e stilistica nel contesto entro cui si interviene. In detti casi è sempre necessario produrre una relazione di impatto paesaggistico ed attendere il pronunciamento della Commissione per il Paesaggio, eventualmente adeguandosi alle prescrizioni che verranno imposte ai fini di garantire il rispetto dei caratteri paesaggistici consolidati su territorio comunale.

La superficie così determinata (**SLP-es**), nei modi sopra descritti, è quella massima consentita e dovrà essere raffrontata con quella di progetto (**SLP-prog**) applicando nuovamente il calcolo per la determinazione della superficie lorda, nei modi indicati all'art.09, alla stato di progetto finale.

In sede di presentazione della pratica edilizia dovrà essere presentato uno o più elaborati grafici che dimostrino in modo analitico le superfici lorde di pavimento esistenti e di progetto dando dimostrazione che sia sempre rispettata la seguente condizione:

$$\text{SLP-prog} \leq \text{SLP-es}$$

Art. 35. Criteri d'intervento e loro applicazione sul patrimonio edilizio.

1. In generale, per qualsiasi intervento sul Tessuto storico, vanno mantenuti la densità rilevata nel quadro conoscitivo del Piano delle Regole nonché gli allineamenti dei fronti stradali e le altezze esistenti, rendendo riconoscibili i tipi edilizi rilevati.
2. Gli interventi consentiti fanno capo a modalità ristrutturative, volte al miglioramento del patrimonio storico, mediante sostituzione, integrazione e correzione di edifici, allineamenti e tessuti esistenti, in particolare nella gestione di superfetazioni e costruzioni accessorie di scarsa qualità tipologico - architettonica;
3. Per gli ambiti la cui caratterizzazione del contesto ha reso gli edifici ivi ricompresi estranei al nucleo di antica formazione si può ricorrere anche all'utilizzo di interventi che prevedano un modello innovativo, volto alla trasformazione organica attraverso interventi di ristrutturazione, sostituzione, correzione o restituzione dei tessuti, anche se non privi di testimonianze e tracce storico ambientali rilevanti.
4. L'attuazione degli interventi all'interno del sistema insediativo storico avviene per intervento edilizio diretto, con le modalità previste dalla legislazione vigente.

Art. 36. Interventi di manutenzione ordinaria

1. Sono da considerare interventi di manutenzione ordinaria gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici nonché quelli necessari a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti (art. 27, comma 1, lettera a, L.R. 12/2005);



2. Nell'ambito della manutenzione ordinaria sono pertanto consentiti nei modi e nelle forme di legge tutti gli interventi che attengano a:

All'interno delle unità abitative

- Le riparazioni e i rifacimenti di pavimentazioni;
- L'allestimento di arredi fissi;
- La riparazione e i rifacimenti di intonaci e di tinteggiature interne;
- La riparazione e la sostituzione di infissi e serramenti;
- Il rinnovo di servizi igienico - sanitari;
- L'adeguamento degli impianti idraulici e di riscaldamento;
- L'adeguamento gli impianti elettrici,
- L'adeguamento degli impianti di ventilazione;
- L'adeguamento degli impianti per la fornitura del gas;
- L'adeguamento e la manutenzione di canne fumarie;

All'esterno delle unità abitative

- La sola riparazione o parziale sostituzione, con materiali aventi la stessa natura di quelli preesistenti: dei manti o delle pavimentazioni di coperture piane, di cortili e cavedi, di scale, ballatoi e simili;
- La ricorso, con coppi in laterizio, del manto di copertura e della piccola orditura del tetto;
- Le riparazioni degli infissi e la loro sostituzione, purché con uso di materiali e disegno consoni alla cultura del Centro storico;
- Le riparazioni e le sostituzioni di grondaie, pluviali e simili;
- La riparazione di recinzioni, parapetti, ringhiere e simili;
- La riparazione e la sostituzione totale degli intonaci;
- Le tinteggiature esterne, previa in ogni caso verifica con l'ufficio tecnico comunale;

3. Le opere di manutenzione ordinaria sono sempre consentite e non sono soggette a richiesta di titolo abilitativo, secondo i disposti dell'art.6 del DPR 380/2001 e comunque nel rispetto della valutazione dell'impatto paesistico dei progetti.

Art. 37. Interventi di manutenzione straordinaria

1. Sono da considerare interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico - sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una sola unità immobiliare (art. 27, comma 1, lettera b, L.R. 12/2005);



2. Nell'ambito della manutenzione straordinaria sono pertanto consentiti, nei modi e nelle forme di legge, tutti gli interventi che, all'interno delle unità immobiliari, attengano:
 - Al consolidamento, rinnovo, sostituzione di parti limitate delle strutture, anche portanti delle costruzioni, quali muri di sostegno, architravi e solette e in generale strutture verticali ed orizzontali, con l'utilizzo dei materiali preesistenti;
 - All'installazione di nuovi impianti tecnologici senza realizzazione ex novo di locali;
 - Al rifacimento delle coperture senza modificare le pendenze, le quote di imposta, le quote di colmo, con l'impiego di materiali e tecniche non estranee alla cultura del nucleo di antica formazione e comunque con l'utilizzo di strutture lignee ove preesistenti;
 - Limitati interventi per la realizzazione di nuove aperture o per la trasformazione di superfetazioni o accessori in volume al fine di procedere all'adeguamento igienico sanitario dei manufatti;
3. E' fatta salva la facoltà dei competenti uffici comunali di svolgere accertamenti sulla congruità della classificazione dichiarata, sulla rispondenza delle opere al Regolamento Edilizio, alle presenti norme e alla legislazione vigente, nonché sulla consistenza delle opere eseguite.
4. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono eseguibili secondo le procedure previste dalla legislazione vigente, previa presentazione della documentazione individuata per questa tipologia di interventi dal Regolamento Edilizio Comunale o dalle norme regionali e statali.

Art. 38. Interventi di ristrutturazione edilizia

1. Sono da considerare interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica (art. 27, comma 1, lettera d, L.R. 12/2005);
Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi delle costruzioni stesse, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi e impianti, nonché la trasformazione tipologica parziale o complessiva degli organismi stessi.
2. Gli interventi di ristrutturazione non potranno comportare incremento di volume. E' ammessa la traslazione delle quote dei solai.
3. Materiali: In ogni caso, gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno utilizzare:
 - Materiali tradizionali per le parti esterne dell'edificio.



- Per i rivestimenti esterni: l'uso dell'intonaco civile con eventuale zoccolatura in pietra naturale non lucida. E' vietato l'uso di intonaci plastici e di rivestimenti in materiali riflettenti.
 - Per i serramenti: l'uso di infissi e telai in legno e di imposte in legno e/o del tipo a persiana;
 - Per le porte esterne: l'uso di telai in legno e di battenti in legno;
 - Per le vetrine dei negozi, l'uso di telai in legno o in metallo verniciato o da verniciare nella gamma dei colori scuri;
 - Per i canali di gronda: l'uso del rame o della lamiera verniciata;
 - Per le tinte di facciata: l'uso di colori e tonalità come per gli intonaci;
 - Per le cornici, le soglie e i davanzali delle finestre, delle porte esterne e delle vetrine: è vietato l'uso di pietra lucidata, o di qualsiasi altro materiale riflettente;
4. I lavori di ristrutturazione edilizia sono eseguibili secondo le procedure previste dalla legislazione vigente;
5. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono attuati mediante Piani di Recupero. Si attuano quando l'intervento di ristrutturazione è rivolto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
- Si dovranno mantenere i caratteri originali e tipologici degli spazi. Per ulteriori specifiche si rimanda alle disposizioni normative vigenti in materia urbanistica o dalle norme regionali e statali.

Art. 39. Dotazione di parcheggi privati nei casi di interventi ricadenti nel nucleo di antica formazione

1. In tutti i casi di interventi di ristrutturazione edilizia e di mutamento di destinazione d'uso ai fini residenziali eseguiti su edifici ricadenti nel nucleo di antica formazione dovranno essere reperiti spazi per parcheggio privato nella misura minima di 18,00 mq per unità abitativa. Detta obbligazione si ritiene assolta mediante la realizzazione di posti auto pertinenziali esterni su aree private, con l'esclusione di utilizzo di aree anche cortilizie di proprietà comune se non di esclusiva proprietà privata, ovvero mediante la realizzazione di box/autorimesse contenute entro il perimetro del fabbricato principale o di fabbricati secondari già pertinenza o da legare pertinenzialmente al fabbricato principale. Al termine dei lavori l'interessato è obbligato a produrre l'atto notarile di vincolo pertinenziale. In mancanza, il fabbricato oggetto d'intervento e sue pertinenze si intenderanno non agibili ancorché sia stata presentata la Segnalazione certificata di agibilità.
2. Negli interventi di ristrutturazione edilizia, il parcheggio privato è da prevedere compatibilmente con le esigenze di tutela espresse nelle presenti norme e comunque, senza provocare:
 - Il ricorso a nuove aperture se incompatibili con i profili architettonici e tipologici;



- La conservazione di superfetazioni utilitaristiche e storicamente false del patrimonio edilizio;
 - L'occupazione o lo smantellamento di cortili e/o giardini interni formalmente definiti, che risultino quali elementi tipologicamente essenziali nelle costruzioni.
 - La realizzazione nuovi corpi di fabbrica fuori terra qualora non integrati stilisticamente e paesaggisticamente con l'ambito cortilizio in cui si interviene.
3. Nel caso di interventi nel sottosuolo, il sedime risultante dalla copertura a livello del suolo dei fabbricati destinati al ricovero degli autoveicoli dovrà essere ripristinato con materiali, essenze e criteri di esecuzione tali da non alterare le caratteristiche estetiche del nucleo di antica formazione.

Art. 40. Destinazione d'uso degli immobili.

1. Le destinazioni d'uso degli immobili del nucleo di antica formazione sono individuate attraverso i Gruppi funzionali, come definiti dal precedente art. 11

GF non ammessi

A - C (di tipo "b") - **P**

Art. 41. Recupero dei sottotetti ai fini abitativi e non abitativi

1. Il recupero dei locali sottotetto esistenti nelle costruzioni da conservare e recuperare del tessuto storico è consentito a condizione che la destinazione d'uso di detti interventi sia limitata alla residenza e/o locali ad essa accessori.
2. L'areoilluminazione dei locali, eventualmente ricavati o sistemati in sottotetto, deve essere ottenuta esclusivamente attraverso:
- Gli abbaini e/o lucernari preesistenti;
 - La realizzazione di nuove aperture nella falda del tetto limitatamente all'area minima richiesta nel vigente Regolamento locale d'igiene ed eseguito con materiali e tecniche coerenti con quelli della copertura nella quale è inserito;
 - La traslazione dell'ultimo solaio, al fine di recuperare il sottotetto a norma degli artt. 63, 64 e 65 della L.R. 12/2005, fatti salvi i requisiti igienico – sanitari da rispettare per la parte sottostante o al fine di ricondurre ai minimi consentiti eventuali altezze insufficienti dei locali abitativi posti sotto il sottotetto;



CAPO II - SISTEMA URBANO CONSOLIDATO

Art. 42. Tessuti urbani. Criteri generali di intervento

1. In base ai criteri di cui all'art. 10 della L.R. 12/2005 il piano delle regole, facendo riferimento alle indicazioni del D.d.P., perimetra gli Ambiti urbani consolidati, articolandoli per Tessuti urbani.
2. Per tessuto urbano s'intende un'organizzazione territoriale, urbanistica – edilizia, che presenta caratteri di omogeneità dal punto di vista della trasformazione storica, del rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e spazi privati, del rapporto tra tipo edilizio e lotto di riferimento, con la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche principali.
3. All'interno dei tessuti urbani, il P.d.R. persegue obiettivi di riqualificazione dei tessuti esistenti, d'incremento della qualità degli insediamenti, di articolazione delle funzioni compatibili, di miglioramento delle dotazioni territoriali.
4. Per ogni tessuto esistente individuato vengono definiti:
 - I caratteri del tessuto;
 - La disciplina del tessuto;
 - Gli indici e i parametri urbanistici.
5. Il P.d.R. si attua di norma per intervento edilizio diretto, applicando gli indici ed i parametri specificati per ciascun tessuto, con particolare riferimento alla Superficie lorda di pavimento (SLP) realizzabile.
6. Gli interventi che interessano una Superficie fondiaria superiore ai 2.000 mq nonché tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica che comportino la necessità di integrazione ovvero potenziamento delle dotazioni di spazi e/o di infrastrutture di urbanizzazione, devono in ogni caso essere subordinati a titolo abilitativo convenzionato.
7. Ai fini di garantire un idoneo livello di urbanizzazione degli ambiti di intervento non è ammesso il frazionamento di aree per lotti aventi superficie fondiaria inferiore a 2.000 mq.
8. Nei tessuti esistenti di cui ai successivi articoli, al fine di assicurare la massima permeabilità possibile degli spazi non edificati, ogni intervento edilizio di nuova costruzione (compresi gli ampliamenti degli edifici esistenti), è subordinato, sulla base di un progetto specifico, alla realizzazione di interventi di permeabilizzazione del suolo, ovvero di soluzioni tecniche che convogliano, ove ritenuto possibile sulla base delle caratteristiche geologiche ed idrogeologiche del suolo, le acque piovane nel sistema delle acque superficiali, e/o di falda e/o nel sottosuolo.
9. Per ogni tipologia di tessuto vengono inoltre indicati i gruppi funzionali che non sono ammessi ed eventualmente si possono prevedere Usi Regolati, ovvero destinazioni d'uso previste ma limitate percentualmente, espresse in rapporto alla quantità edificabili, utilizzabili con tali limitazioni negli stessi interventi edilizi.



- 10.** I mutamenti di destinazioni d'uso con o senza opere edilizie, ai sensi degli articoli 51 e 52 della L.R. 12/2005, risultano così disciplinati:
- i mutamenti di destinazione d'uso conformi alle previsioni urbanistiche comunali, connessi alla realizzazione di opere edilizie, non mutano la qualificazione dell'intervento;
 - i mutamenti di destinazioni d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali e alla normativa igienico sanitaria, sono soggetti a preventiva comunicazione al Comune e contestuale versamento del contributo di costruzione eventualmente dovuto per la nuova destinazione impressa sul fabbricato o sua porzione.
- 11.** Qualora il cambio di destinazione d'uso con opere comporti un aumento delle dotazioni di aree per servizi urbanistici richiesti dal Piano dei Servizi, esso è subordinato al reperimento dei parcheggi pubblici o privati (o loro eventuale monetizzazione, sulla base delle disposizioni in vigore), stabiliti dalle norme del P.d.S. per la nuova destinazione.

Art. 43. Tessuto aperto ad edifici isolati su lotti a bassa densità

Il tessuto aperto ad edifici isolati su lotto a bassa densità è caratterizzato principalmente da una prevalente destinazione residenziale a bassa densità, basata su una lottizzazione frammentata sulla quale sono state privilegiate tipologie di edifici come villette singole o bifamiliari.

Gli immobili sono isolati su lotto, con un'altezza variabile tra 1 e 2 piani e sono dotati di una buona quantità di verde privato, che garantisce una buona permeabilità del terreno. La qualità degli edifici si presenta in larga prevalenza come buona, anche se vi è la presenza di singoli corpi aventi uno stato di manutenzione mediocre, che comunque non vanno ad incidere sulla percezione di omogeneità ed ordine del tessuto.

Normativa funzionale (GF non ammessi)

D (se di nuova realizzazione) - **P** - **A**

Indici urbanistico – ecologici e parametri edilizi

If = 0,35 mq/mq; ovvero pari all'esistente nel caso di demolizione e ricostruzione.

Nel caso di edifici che abbiano saturato la loro capacità edificatoria rispetto all'If è consentita la trasformazione in SLP di portici, logge e loggiati oltreché gli spazi di analoga geometria: solo se di esclusivo uso privato; a condizione che l'intervento edilizio si svolga nel rispetto dell'armonizzazione architettonica e stilistica nel contesto entro cui si interviene. In detti casi è sempre necessario produrre una relazione di impatto paesaggistico ed attendere il pronunciamento della Commissione per il Paesaggio, eventualmente adeguandosi alle prescrizioni che verranno imposte ai fini di garantire il rispetto dei caratteri paesaggistici consolidati su territorio comunale.

A (solo nel caso di nuove costruzioni/ampliamenti) = 2 alberi/100 mq. di Sf.

Parcheggi privati e/o boxes (solo nel caso di nuove costruzioni/ampliamenti) = 50% della Superficie lorda di pavimento abitabile.



La disciplina specifica è dettata dall'art.22 delle presenti NTA del PdR.

H max. parametrica 3 piani abitabili + n. 2 piani agibili non abitabili di cui n.1 piano interrato / seminterrato e n.1 piano sottotetto.

Non sono ammessi ulteriori piani interrati o seminterrati se non per reali esigenze dettate dallo obbligo di dotazione di spazi privati per la sosta di autoveicoli.

Art. 44. Tessuto semi aperto a media densità

Tessuto a destinazione prevalentemente residenziale, a media densità, dove ricorrono edifici isolati su lotto con tipologie che prevedono l'utilizzo di edifici a schiera o di palazzine di piccola dimensione ed altezza compresa tra 1e 3 piani, con una buona dotazione di verde privato. Lo stato di conservazione è per la maggior parte degli edifici buono seppure siano presenti singoli casi in cui si richiedono interventi di manutenzione straordinaria.

Normativa funzionale (GF non ammessi)

D (se di nuova realizzazione) - **P** - **A**

Indici urbanistico – ecologici e parametri edilizi

If = 0,5 mq/mq; ovvero pari all'esistente nel caso di demolizione e ricostruzione

Nel caso di edifici che abbiano saturato la loro capacità edificatoria rispetto all'If è consentita la trasformazione in SLP di portici, logge e loggiati oltreché gli spazi di analoga geometria: solo se di esclusivo uso privato; a condizione che l'intervento edilizio si svolga nel rispetto dell'armonizzazione architettonica e stilistica nel contesto entro cui si interviene. In detti casi è sempre necessario produrre una relazione di impatto paesaggistico ed attendere il pronunciamento della Commissione per il Paesaggio, eventualmente adeguandosi alle prescrizioni che verranno imposte ai fini di garantire il rispetto dei caratteri paesaggistici consolidati su territorio comunale.

A (solo nel caso di nuove costruzioni/ampliamenti) = 1 albero/100 mq. di Sf.

Parcheggi privati e/o boxes (solo nel caso di nuove costruzioni/ampliamenti) = 50% della Superficie lorda di pavimento abitabile.

La disciplina specifica è dettata dall'art.22 delle presenti NTA del PdR.

H max. parametrica 4 piani abitabili, + n. 2 piani agibili non abitabili di cui n.1 piano interrato /seminterrato e n.1 piano sottotetto.

Non sono ammessi ulteriori piani interrati o seminterrati se non per reali esigenze dettate dall'obbligo di dotazione di spazi privati per la sosta di autoveicoli.

Art. 45. Tessuto aperto a medio - alta densità

Tessuto a prevalente destinazione residenziale, a medio - alta densità, dove ricorrono maggiormente edifici in linea o a corte di altezza non superiore ai 6 piani fuori terra, con una discreta dotazione di verde privato.



Normativa funzionale (GF non ammessi)

D (se di nuova realizzazione) - **P** - **A**

Indici urbanistico – ecologici e parametri edilizi

If = 0,7 mq/mq; ovvero pari all'esistente nel caso di demolizione e ricostruzione

Nel caso di edifici che abbiano saturato la loro capacità edificatoria rispetto all'If è consentita la trasformazione in SLP di portici, logge e loggiati oltreché gli spazi di analoga geometria: solo se di esclusivo uso privato; a condizione che l'intervento edilizio si svolga nel rispetto dell'armonizzazione architettonica e stilistica nel contesto entro cui si interviene. In detti casi è sempre necessario produrre una relazione di impatto paesaggistico ed attendere il pronunciamento della Commissione per il Paesaggio, eventualmente adeguandosi alle prescrizioni che verranno imposte ai fini di garantire il rispetto dei caratteri paesaggistici consolidati su territorio comunale.

A (solo nel caso di nuove costruzioni/ampliamenti) = 1 albero/100 mq. di Sf.

Parcheggi privati e/o boxes (solo nel caso di nuove costruzioni/ampliamenti) = 50% della Superficie lorda di pavimento abitabile.

La disciplina specifica è dettata dall'art.22 delle presenti NTA del PdR.

H max. = 5 piani abitabili, + n. 2 piani agibili non abitabili di cui n.1 piano interrato/seminterrato e n.1 piano sottotetto.

Non sono ammessi ulteriori piani interrati o seminterrati se non per reali esigenze dettate dall'obbligo di dotazione di spazi privati per la sosta di autoveicoli.

Art. 46. Tessuto misto artigianale residenziale interno al nucleo urbano

Tessuto caratterizzato dalla presenza di attività artigianali e produttive (connesse a residenze di tipo pertinenziale) localizzati in ambiti urbani spesso connotati da una elevata valenza residenziale. La qualità attuale degli edifici è generalmente discreta.

La vocazione di tali ambiti, a seguito dell'analisi del contesto in cui si trovano, è palesemente di tipo residenziale, per tale motivazione verranno favorite trasformazioni di tali porzioni di territorio in un'ottica di utilizzo abitativo, concedendo un bonus edificatorio pari al 10% della SLP attualmente prevista dall'indice sotto riportato se si interverrà mediante l'attuazione di comparti unitari di superfici minima di 2.000,00 mq, volti a riqualificare e riconnettere mediante una serie sistematica di opere l'intervento proposto alla porzione di territorio a questo adiacente.

Ai fini di garantire un idoneo livello di urbanizzazione degli ambiti di intervento non è ammesso il frazionamento di aree per lotti aventi superficie fondiaria inferiore a 2.000 mq.

Nel caso di trasformazione con demolizione e ricostruzione dell'esistente attività produttiva in attività residenziale, commerciale o terziaria si deve procedere alla verifica della qualità dei suoli predisponendo qualora si rendessero necessarie ai sensi della vigente normativa operazioni di bonifica. Nel caso della previsione di tale intervento di trasformazione, deve essere individuata



all'interno del comparto una adeguata area da destinare a standard secondo i criteri individuati dal P.d.S. tale da interessare in maniera omogenea le singole proprietà.

Nel caso in cui il reperimento delle aree standard non sia possibile all'interno del comparto, questi dovranno essere reperiti in aree esterne a questo o monetizzate.

Normativa funzionale (GF non ammessi)

A - P se di nuova realizzazione

Indici urbanistici – ecologici e parametri edilizi

If = 0,6 mq/mq; ovvero pari all'esistente nel caso di demolizione e ricostruzione

A (solo nel caso di demolizione e ricostruzione) = 2 alberi/100 mq. di Sf.

H max. (edifici interamente non residenziali) = 12,00 m. ovvero quella esistente

Nel solo caso di trasformazione (con demolizione e ricostruzione) dell'esistente attività produttiva in attività residenziale per l'edificazione degli edifici residenziali valgono i seguenti indici urbanistici – ecologici e parametri edilizi:

Comparto unitario (C.U.) di Sf > / = 2.000mq

L'indice fondiario da applicare è quello maggiore tra If₁ e If₂ come di seguito determinati:

If₁ = 0,66 mq/mq (comprensivo del bonus 10%)

If₂ = (SLP esistente + 10% SLP esistente) / Sf

Parcheggi privati e/o boxes (solo nel caso di nuove costruzioni/ampliamenti) = 50% della Superficie lorda di pavimento abitabile.

La disciplina specifica è dettata dall'art.22 delle presenti NTA del PdR.

A (solo nel caso di nuove costruzioni/ampliamenti) = 3 alberi/100 mq. di Sf.

H max. = 5 piani abitabili + n. 2 piani agibili non abitabili di cui n.1 piano interrato/seminterrato e n.1 piano sottotetto.

Non sono ammessi ulteriori piani interrati o seminterrati se non per reali esigenze dettate dallo obbligo di dotazione di spazi privati per la sosta di autoveicoli.

Dotazione di aree per servizi pubblici (standard):

- Per le destinazioni residenziali = 26,5 mq/ab
- Per le destinazioni terziarie = 100% della SLP
- Per le destinazioni commerciali = 200% della SLP (di cui 2/3 obbligatoriamente a parcheggi pubblici / di uso pubblico)

Dotazione attrezzature pubbliche: secondo accordi da intrattenere con l'amministrazione comunale in via primaria ma non esclusiva sulle aree cedute in loco per standard pubblico.

Obbligo di stipula di Convenzione con il Comune nella forma dell'atto pubblico.



Art. 47. Aree a verde di mitigazione

Tali ambiti sono ricompresi tra aree a diversa destinazione funzionale e devono costituire elemento di filtro a salvaguardia delle funzioni residenziali. In tali aree è consentita la possibilità di realizzare tettoie, strutture leggere o portici che non determinino nuove volumetrie urbanistiche e solo se direttamente prospicienti edifici già esistenti; tali interventi non determinano variazione di destinazione d'uso e devono rientrare nei limiti di superficie coperta pari al 15% della superficie fondiaria.

Art. 48. Tessuto per attività produttive

Caratterizzato dalla presenza di manufatti di diverse dimensioni destinati alle attività produttive, alle attività artigianali e alla logistica.

I tessuti per le attività produttive sono destinati ad edifici ed attrezzature per la produzione e la distribuzione delle merci sia a carattere artigianale che industriale con esclusione delle industrie che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, dovessero recare molestia alle zone residenziali.

Gli insediamenti produttivi saranno comunque subordinati alla più ampia garanzia di salvaguardia dell'inquinamento idrico, atmosferico o da condizioni di molestia causata da odori e rumori.

Nei tessuti produttivi dovranno essere specificate, nei titoli abilitativi, le precauzioni assunte per la innocuità degli scarichi liquidi, gassosi o solidi e della emissione di rumori, vibrazioni od altre cause recanti molestia. È ammessa la residenza per il personale di sorveglianza o per i titolari delle aziende nel limite di una SLP non superiore a mq. 140 per ciascuna unità immobiliare autonoma.

Negli ambiti destinati ad attività produttive che si sviluppano in adiacenza alle principali reti infrastrutturali viarie (quali la SS 39 del Sempione o la SP229) è consentito l'insediamento di attività alberghiere di cui al gruppo funzionale R tipo "b" a condizione che venano adottate le opportune misure di salvaguardia e di mitigazione ambientale verso gli adiacenti insediamenti produttivi.

Normativa funzionale (GF non ammessi)

R di tipo "a", **A**

Indici urbanistico – ecologici e parametri edilizi

I_f = 0,9 mq/mq

A (solo nel caso di nuove costruzioni/ampliamenti) = 2 alberi/100 mq. di Sf.

H max. = 15,00 m. ovvero quella esistente

Sono consentite deroghe all'altezza massima nel caso di realizzazione di edifici/impianti per comprovate esigenze tecnologiche produttive, tali realizzazioni non dovranno rivelarsi incompatibili con le disposizioni del Codice Civile con particolare riferimento alle distanze massime ammesse e dovranno rispettare le norme di valutazione di impatto paesaggistico.



Art. 49. Ambiti sottoposti o da sottoporre a Piano Attuativo

Riguarda ambiti già sottoposti a piani attuativi quali Piani di lottizzazione di iniziativa privata (PL), Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica (P.P.) e Programmi Integrati di intervento di iniziativa privata (P.I.I.) ancorché attuati nelle forme dell'Accordo di Programma promosso presso la Regionale Lombardia (A.d.P.) in riferimento al PRG allora vigente già approvati e convenzionati oppure approvati e non ancora convenzionati.

I piani ed i programmi attuativi, comunque denominati, definitivamente approvati e/o convenzionati, in attesa o in corso di esecuzione, o già completati ed attuati alla data di adozione del P.d.R., rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia, nei termini previsti dall'Art.17 della L. 1150/42 e dall'art.93 comma 1 bis e 1 ter della L.R. 12/2005 L.R. 12/2005.

Scaduti i termini di validità del piano attuativo e adempiute le obbligazioni previste in convenzione, le eventuali aree non ancora edificate saranno soggette ad intervento diretto con le destinazioni, gli indici fondiari ed i parametri previsti nel piano attuativo stesso.

Vengono poi identificati ambiti che per caratteristiche funzionali, morfologiche ed insediative devono essere attuati mediante piani attuativi (quali Piani di Lottizzazione o Permessi di Costruire Convenzionati) in quanto si trovano in zone con destinazioni d'uso miste oppure in zone che necessitano interventi di riqualificazione ambientale ed urbana anche con la previsione di nuove opere a standard.

I Piani urbanistici attuativi avranno i contenuti previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente, e la relativa istruttoria/approvazione avverrà con le modalità di cui all'Art. 14 della LR. n. 12/2005.

La potenzialità edificatoria prevista per ogni singolo Piano attuativo, nel rispetto degli indici e dei parametri urbanistici, costituisce un limite massimo inderogabile. Questa si intende attribuita uniformemente a ciascun metro quadrato di superficie compresa all'interno del perimetro del piano attuativo stesso.

Al fine di dare attuazione al principio di equità rispetto all'uso specifico delle diverse aree comprese nei piani attuativi, la superficie lorda di pavimento o la volumetria realizzabili sono attribuite ai diversi proprietari, in proporzione alle superfici delle rispettive proprietà, a prescindere dalla proprietà delle aree sulle quali la SLP o la volumetria sono da realizzarsi concretamente.

Analogamente lo stesso rapporto proporzionale sarà applicato agli oneri di concessione e alle cessioni di aree per uso pubblico o standard.

Gli interventi conseguenti all'approvazione dei Piani attuativi saranno soggetti a Permesso di costruire o S.C.I.A. secondo le disposizioni di legge.



CAPO III – TERRITORIO RURALE E PAESISTICO AMBIENTALE

Art. 50. Territorio rurale e ambiti agricoli

1. Il territorio rurale del Comune di Pogliano Milanese, sulla base del quadro conoscitivo elaborato, individua il sistema agricolo nonché gli elementi di interesse ambientale e paesaggistico.
2. Nei tessuti del territorio rurale non è consentita l'insediamento di cave ed è vietato, salvo che nel caso di discariche pubbliche controllate, l'abbandono e l'accatastamento di rifiuti solidi, di scarti, di rottami e carcasse di qualsiasi materiale, nonché ogni nuovo intervento di sistemazione del terreno volto a consentire un uso non agricolo e diverso da quelli consentiti dal P.d.R.
3. Nel tessuto agricolo sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti della azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

Normativa funzionale (GF non ammessi)

R (eccetto quelle destinate all'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda), **P, T, C, D.**

4. Nel tessuto agricolo gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente:
 - All'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1, della L.R. 12/05, a titolo gratuito;
 - In carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;
5. Il permesso di costruire è subordinato:
 - Alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare;
 - All'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
 - Limitatamente ai soggetti di cui al comma 4 punto 2, anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.



6. Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente articolo è fatta specifica menzione nel permesso di costruire.
7. L'Amministrazione Comunale rilascia, contestualmente al permesso di costruire, un'attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione.
8. I nuovi insediamenti per l'abitazione dell'imprenditore agricolo, che è ammessa nel caso in cui i richiedenti non siano già proprietari di un'abitazione e residenti nel comune (come previsto dall'art 59 della L.R. 12/2005) devono essere verificati, sotto il profilo quantitativo, tenendo conto del totale delle aree di pertinenza da vincolare e asservire, i seguenti indici e parametri:
 - Indice di densità fondiaria (lf.) non superiore a 0,0033 mq/mq. per un massimo di mc. 166,00 per azienda, su terreni a bosco, coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato permanente; tali terreni concorrono esclusivamente alla determinazione delle volumetrie assentibili;
 - Indice di densità fondiaria (lf.) non superiore a 0,06 mq/mq. per i terreni a coltura orto floro vivaistica specializzata;
 - Indice di densità fondiaria (lf.) non superiore a 0,03 mq/mq. sugli altri terreni agricoli;
 - H = due piani abitabili fuori terra + n. 2 piani agibili non abitabili di cui n.1 piano interrato/seminterrato e n.1 piano sottotetto (non sono ammessi ulteriori piani interrati o seminterrati se non per reali esigenze dettate dall'obbligo di dotazione di spazi privati per la sosta di autoveicoli), per le abitazioni e non superiore a m 6,50 per le attrezzature (depositi, stalle, serre, ecc.);
9. Con riferimento al singolo lotto su cui vengono materialmente edificati, i nuovi insediamenti non devono in ogni caso superare i seguenti indici e parametri:

Indice di densità fondiaria:

 - 0,25 mq/mq per i primi 1.500 mq. di Sf;
 - 0,1 mq/mq tra 1.500 e 3.000 mq. di Sf.;
 - 0,033 mq/mq. per le aree eccedenti;

H = due piani abitabili fuori terra + n. 2 piani agibili non abitabili di cui n. 1 piano interrato / seminterrato e n.1 piano sottotetto (non sono ammessi ulteriori piani interrati o seminterrati se non per reali esigenze dettate dall'obbligo di dotazione di spazi privati per la sosta di autoveicoli).
10. Nel computo delle SLP realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive, le quali non sono sottoposte a limiti edificatori; esse comunque non possono superare il 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto - floro - vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20% e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40%. Le tipologie costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio rurale.



11. Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.
12. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di «non edificazione» debitamente trascritto presso i registri immobiliari.
13. Non è subordinata al rilascio di titolo abilitativo la realizzazione di coperture stagionali, che non si configurano come serre, destinate a proteggere le colture.
14. La tavola del D.d.P." Carta del paesaggio e delle sensibilità paesistiche" individua le Unità di paesaggio e le relative sensibilità paesaggistiche. Si tratta di indicazioni e previsioni programmatiche, che si configurano quale guida, indirizzo e riferimento per il rilascio dei titoli abilitativi.
15. Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri di cui ai precedenti punti 8 e 11 sono incrementati del 20 per cento.
16. I limiti di cui al precedente punto 10 non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.
17. Gli edifici ricadenti nelle aree destinate all'agricoltura, dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza nazionale e regionale, possono essere ricostruiti anche in deroga alle previsioni dell'art.59 della L.R. 12/2005 e s.m.i., nonché dello strumento di pianificazione comunale, previo accertamento della loro effettiva funzionalità.

Art. 51. Insediamenti di valenza simbolico paesaggistica - i mulini

Negli elaborati grafici del P.d.R. sono individuati lungo il corso del fiume Olona quegli ambiti di valenza simbolico paesaggistica che si sviluppano in corrispondenza delle aree un tempo destinate ai mulini.

In molti casi si è persa la valenza morfologica e tipologica che caratterizzava tali insediamenti, pertanto si specificano indicazioni normative che consentano una trasformazione di tali manufatti in coerenza con i caratteri che li hanno contraddistinti, non tanto a livello di linguaggio architettonico ma nella riconoscibilità degli spazi e nella relazione con il fiume.

- Riconoscibilità dei caratteri dell'ecosistema. Tale requisito si intende soddisfatto se agli immobili da riqualificare o trasformare ed ai loro accessori, viene richiamato o conservato l'impianto urbanistico originario basato sul rapporto reciproco tra gli edifici, con l'area cortilizia di pertinenza nonché con il fiume.
- Riconoscibilità dei caratteri tipo - morfologici. Tale requisito si intende soddisfatto se viene rispettata la conformazione planivolumetrica degli edifici, l'impianto strutturale, i collegamenti esterni nel quadro delle destinazioni d'uso previste. Per soddisfare il requisito sugli edifici esistenti devono anche essere eliminate le superfetazioni come parti incongrue dell'impianto originario.
-



- Riconoscibilità dei caratteri architettonici. Il requisito si intende soddisfatto se, viene rispettata la conformazione planivolumetrica che caratterizzava tali edifici, in particolare rileggendo il sedime su cui questi si sviluppavano, l'andamento e la pendenza delle falde della copertura, la dimensione e la forma delle bucatore. Queste possono essere modificate mediante nuove aperture e tamponamenti, tenendo conto della unitarietà dei prospetti e avendo cura nel rispettare l'allineamento verticale e orizzontale delle nuove aperture. E' ammessa altresì la formazione di porticati passanti tra la corte interna e gli spazi verso la campagna. E' consentito il recupero degli edifici agricoli accessori, compreso l'aumento di SLP.

Al piano terra degli edifici da recuperare potranno essere realizzate autorimesse nella misura di 1/10 del volume recuperato purché i relativi accessi, siano chiusi da ante in ferro o legno, è escluso l'utilizzo di porte basculanti.

- Riconoscibilità percettiva degli spazi. Gli spazi esterni conservano (oppure ricreano) il paesaggio agricolo della campagna riproponendone, nei nuovi impianti di vegetazione non produttiva, le piante tipiche collocate in maniera funzionale al paesaggio.
- Inoltre tutti i nuovi allacciamenti alle reti tecnologiche, così come pure i prolungamenti degli impianti esistenti, dovranno essere eseguiti, all'interno della proprietà, in forma interrata secondo le prescrizioni fornite dagli Enti erogatori.

Normativa funzionale (GF non ammessi)

C (tipo "b" se di nuova realizzazione) - **P – D** (tipo "a", "b", "d" se di nuova realizzazione le funzioni di tipo "e" verranno consentite solo se preventivamente concordate con l'amministrazione C.)

Indici urbanistico – ecologici e parametri edilizi

Non sono ammessi nuovi interventi. Sono invece ammessi interventi su edifici esistenti residenziali o sedi di attività produttive regolarmente autorizzate, in termini edilizi e di SUAP, volti alla manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo ovvero di ristrutturazione edilizia, ivi inclusa la demolizione e ricostruzione anche non in loco; sono altresì consentiti ampliamenti nella misura del 10% della superficie lorda abitabile o produttiva, commerciale e terziaria, esistenti; a condizione che l'eventuale traslazione dei fabbricati o loro porzioni e la realizzazione degli ampliamenti non creino aggravamento delle condizioni di sicurezza idraulica. E' prescritto che venga sempre acquisto dal Comune il previo nulla-osta dell'Autorità d'Ambito del Fiume Po (AdbPO), anche nelle forme della Conferenza dei Servizi ai sensi della L.241/90 e ss.mm.ii., con obbligo di redazione di opportuno studio idro-geologico asseverato da figura professionale abilitata (geologo). L'amministrazione comunale riconosce elemento prioritario ai fini dell'accoglimento delle domande volte ai detti interventi edilizi il maggior allontanamento possibile dei volumi rispetto alle sponde del f.Olona e ciò ai fini di garantire la maggiore sicurezza pubblica possibile in presenza di fenomeni di esondazione e/o tracimazione del fiume.



A (solo nel caso di ampliamenti) = 2 alberi/100 mq. di Sf.

H = mai superiore per ingombro geometrico a quella esistente.

Modalità di intervento e regime autorizzativo

Gli interventi manutentivi ordinari e straordinari, così come nel caso di opere di restauro e risanamento conservativo sono sottoposti all'ottenimento del titolo abilitativo come disciplinato dal Testo Unico per l'Edilizia e dalla L.R. n.12/2005 ovvero alle modifiche che interverranno, previo l'ottenimento, nei casi dovuti per legge, dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

In tutti gli altri casi (ristrutturazione edilizia, cambio di destinazione d'uso con o senza opere e ampliamenti modesti) la procedura autorizzativa è quella del piano di recupero di iniziativa privata comportando un incremento del carico insediativo, dando atto che la delimitazione già operata nelle tavole del PdR costituisce ai sensi dell'art.28 della L.457/78 già identificazione di unità minima d'intervento.

Detti Piani di Recupero di iniziativa privata potranno prevedere una diversa organizzazione planivolumetrica di tutti gli edifici che non presentano caratteristiche di interesse tipologico, da individuare con apposito studio da allegare al piano, basato sui criteri di riconoscibilità individuati al primo capoverso del presente articolo.

La riconversione degli insediamenti attualmente destinati a funzione agricola è ammessa qualora venga verificata e dimostrata la loro dismissione a mezzo di presentazione di specifica certificazione emessa da parte dell'Ufficio competente della Provincia di Milano.

In tal caso il proprietario o l'avente titolo presenta in allegato alla richiesta di piano attuativo, una dichiarazione con la quale viene assunto l'impegno a rinunciare per un periodo di dieci anni alla possibilità di realizzazione di nuovi volumi rurali generati dal fondo di pertinenza dell'insediamento rurale trasformato.

Art. 52. Aree di salvaguardia della rete ecologica

Tali ambiti sono aree strategiche al fine di tutelare la continuità della rete ecologica locale e sovralocale. In dette aree non è ammessa alcuna edificazione ed è prevista una piantumazione secondo quanto indicato nel Documento di Piano in merito al sesto d'impianto da ottemperare negli "ambiti di mitigazione e compensazione ambientale". La realizzazione di dette piantumazioni dovrà avvenire secondo quanto indicato dal Piano dei Servizi e dalle schede delle Aree di Trasformazione.



CAPO IV – DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

Art. 53. Ambito di applicazione e definizioni

Le presenti norme hanno validità in riferimento ad ogni edificio o area con destinazione d'uso commerciale. Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dall'art.4 del D.Lgs.114/98. Per superficie di vendita (SV) di un esercizio commerciale si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, quali ad esempio i mobilifici, le concessionarie d'auto, le rivendite di legnami, di materiali edili e simili, è computata nella misura di 1/10 della SLP per la quota di superficie non superiore a mq 2.500 e nella misura di 1/4 della SLP per la quota di superficie superiore ai predetti limiti. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche indicate, salvo che sia chiesta ed ottenuta l'autorizzazione prescritta dagli art.8 e 9 del D.Lgs. n.114/98 per l'intera superficie di vendita.

L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno od entrambi i seguenti settori merceologici:

- *Alimentare;*
- *Non alimentare.*

Sono individuate le seguenti tipologie distributive:

TABELLA A TIPOLOGIE DELLE ATTIVITA' DI COMMERCIO AL DETTAGLIO		
Tipologia	Sigla	Superficie di vendita (mq)
Esercizio di vicinato	VIC	Minore o uguale a 150
Medie strutture di vendita	MS	Da 151 fino a 1.500
Grandi strutture di vendita	GS	Superiore a 1.500
Centro commerciale	CC	Media o grande struttura localizzata in un insediamento urbanistico unitario, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici, avente spazi di distribuzione unitari coperti o scoperti che danno accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi, coperti o scoperti, gestiti unitariamente; per superficie di vendita del CC si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti

Laddove sia consentito l'insediamento di una tipologia di attività, sono sempre ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.



Art. 54. Correlazione dei procedimenti

Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico-edilizio.

Apertura di un esercizio di vicinato.

Nei casi in cui, per l'apertura di un esercizio di vicinato conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di presentare la S.C.I.A. di cui agli art. 41 e 42 della L.R. n°12/05, alla comunicazione prevista dal D.Lgs. n.114/1998 va allegato il riferimento al protocollo comunale della S.C.I.A. edilizia.

Apertura di una media struttura di vendita.

Nei casi in cui, per l'apertura di una media struttura di vendita conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di presentare la S.C.I.A. di cui agli art. 41 e 42 della L.R. n.12/05, alla richiesta di autorizzazione di esercizio va allegato il riferimento al protocollo comunale della S.C.I.A. edilizia. Qualora non ci si avvalga della facoltà di presentare una S.C.I.A., contestualmente alla richiesta di autorizzazione ex art.8 del D.Lgs. n.114/1998, va presentata istanza per il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere necessarie.

Se l'autorizzazione commerciale produce effetti anche di permesso di costruire, va sottoscritta dal responsabile della struttura tecnica cui compete firmare il permesso di costruire

Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'eventuale l'autorizzazione di cui all'art.146 del D.Lgs. n.42/04 e s.m.i. deve essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente ad essa rispettando le procedure di cui all'articolo 82 della L.R. n° 12/05 e i criteri regionali contenuti nella deliberazione di Giunta Regionale n.6/30194 del 25 luglio 1997.

L'atto autorizzativo commerciale con valenza paesistica viene poi inviato, unitamente al parere della Commissione per il Paesaggio, alla competente Sovrintendenza ai fini dell'avvio delle procedure di autorizzazione di cui all'art.146 del D.Lgs. 42/2004. Qualora l'intervento interessi aree non specificatamente vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/04 occorre, in base alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale e tenuto conto delle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" che i progetti siano accompagnati da una relazione paesistica

La conclusione del procedimento di natura urbanistico - edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulla domande di cui all'art.8 del D.Lgs. n.114/1998. Il principio di contestualità, ai fini dell'insediamento di medie e grandi strutture di vendita, è derogabile in caso di strumenti attuativi già approvati alla data di entrata in vigore del Regolamento regionale n.3/2000 (9 agosto 2000), relativamente ai quali il rilascio del Permesso di costruire costituente, ai sensi delle vigenti disposizioni, atto dovuto per l'Amministrazione Comunale, nonché l'inizio dei lavori a seguito di S.C.I.A., sono ammissibili anche anticipatamente al rilascio della corrispondente autorizzazione di esercizio.



Nei medesimi casi si intende altresì assolto l'obbligo di adeguamento di cui all'art.6, comma 5 del D.Lgs. n.114/1998 e inoltre non deve essere garantita la dotazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio di grandi strutture di vendita stabilita dall'art.4, comma 5 della L.R. n.14/1999.

Art. 55. Insediamiento attività commerciali

Le definizioni, le categorie e i limiti dimensionali per gli esercizi commerciali citati nel presente Titolo delle NTA, prevalgono sulle definizioni, le categorie e i limiti dimensionali degli articoli degli altri Titoli delle NTA.

Gli insediamenti commerciali di qualsiasi tipologia sono consentiti solo laddove sia ammessa la destinazione d'uso commerciale, nel rispetto degli indici e dei limiti percentuali previsti per le singole zone omogenee.

Su tutto il territorio comunale è consentito insediare esercizi di vicinato (VIC), ove le norme delle singole zone omogenee ammettano la destinazione d'uso commerciale

All'esterno delle aree del nucleo di antica formazione, ove è ammessa la destinazione commerciale, è consentito insediare medie strutture di vendita (MS) con tipologia alimentare e non alimentare.

Non è consentito insediare grandi strutture di vendita (GS) su tutto il territorio comunale, se non nel caso di programmi Integrati di Intervento secondo i criteri e le modalità previste nel Capo I del Titolo V della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i.

L'insediamento e l'ampliamento di attrezzature commerciali è consentito nel rispetto degli indici e delle norme delle singole zone urbanistiche di P.G.T. e della dotazione delle aree a standard previste dal vigente strumento urbanistico per l'area d'intervento.

Le attrezzature commerciali esistenti possono essere ampliate nei limiti dimensionali della rispettiva classe tipologica di appartenenza.

L'insediamento delle strutture di vendita aventi dimensione superiore all'esercizio di vicinato (VIC) è assoggettato alla formazione di piano attuativo ovvero, nei casi previsti, alla presentazione di un Permesso di costruire convenzionato finalizzato all'individuazione degli standard di cessione e alla realizzazione di soluzioni viabilistiche che ne minimizzino l'impatto sulla rete viaria esistente.

Le strutture di vendita operanti alla data di adozione delle N.T.A. del P.d.R. vengono confermate nella loro effettiva consistenza; gli edifici nei quali sono inserite si intendono destinati all'insediamento di strutture di vendita della medesima tipologia esistente, come indicata nella precedente tabella A, fermo restando l'adeguamento della dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico nella misura prevista al successivo art.56.



Art. 56. Disposizioni sulla compatibilità urbanistica, viabilistica ed ambientale

In caso di realizzazione di interventi destinati ad ospitare attività con superficie di vendita superiore ai 150 mq, é necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione; a tal fine, se necessarie, dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree comprese nel comparto di intervento.

Per gli insediamenti commerciali di medie strutture di vendita, consentiti dalle presenti norme, la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.

I parcheggi a raso dovranno prevedere obbligatoriamente adeguate alberature

Risultano assoggettati a specifica procedura di verifica d'esclusione dalla Valutazione di Impatto Ambientale i progetti di strutture di vendita inseriti nell'Allegato B, Punto 7, lettere b2, b3 e b4 della L.R. 5/2010 e s.m.i. Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno del tessuto edilizio o dei singoli complessi edilizi di interesse storico ambientale solamente a condizione che gli interventi di carattere commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

Art. 57. Dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico

Per le attività commerciali diverse da quelle di vicinato e ammissibili ai sensi del precedente art. 3 sono prescritte le seguenti dotazioni di aree a standard:

Medie strutture di vendita (MS)

Lo standard minimo è pari al 200% della S.L.P., di cui almeno i 2/3 destinati a parcheggi. La dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale. Non è mai ammessa la monetizzazione dello standard per parcheggi pubblici (2/3) mentre potrà essere valutata l'eventuale monetizzazione della parte rimanente (1/3) sulla base di un opportuno Regolamento che individuerà gli ambiti di trasformazione ammessi al principio della monetizzazione sulla base di uno studio aggiornato del traffico – P.U.T. – Piano Urbano del traffico. Gli ampliamenti delle medie strutture di vendita già esistenti alla data dell'adozione delle presenti norme, anche se conseguenti ad accorpamento di attività già autorizzate ed attive nel Comune e nei Comuni contermini, saranno consentiti solamente a condizione che venga dimostrata la conformità alle presenti norme sulla dotazione di parcheggi e di aree standard in rapporto all'intera superficie commerciale risultante a seguito dell'ampliamento.



E' fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in esercizio alla data di adozione del P.G.T. o dei loro aventi causa per subingresso per atto tra vivi o mortis causa a proseguire l'attività commerciale in assenza di modifiche urbanistiche ai locali sede dell'attività stessa.



CAPO V - AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Art. 58. Ambiti di trasformazione

1. Gli Ambiti di trasformazione, indicati dal Documento di Piano, da attuarsi con piani e programmi attuativi, dovranno indicativamente essere contenuti all'interno dell'area tratteggiata indicata negli elaborati grafici del Piano delle Regole, rispettando le regole urbanistiche ed ambientali degli "Indirizzi normativi" del Documento di Piano. I piani e i programmi attuativi potranno prevedere sub comparti attuativi, che potranno avere convenzioni autonome e separate, previa definizione di un Masterplan generale di iniziativa privata esteso all'intero Ambito di trasformazione. Il Masterplan, che dovrà individuare tutti i sub comparti, definiti sulla base anche delle proposte pervenute, sarà oggetto di approvazione sotto forma di iniziale proposta a mezzo di specifica deliberazione di Giunta Comunale. Detta deliberazione verrà trasmessa a tutti i proprietari delle aree interessate, che, nei termini allo scopo indicati dall'amministrazione, dovranno dichiarare il proprio intento alla presentazione del piano attuativo del o dei sub comparti individuati. La mancata adesione al Masterplan non ostacolerà le proprietà interessate a potersi attivare ai fini dell'attuazione del sub comparto, inteso che per l'attuazione del sub comparto deve sussistere l'interesse manifestato dalla totalità delle proprietà del relativo sub comparto. E' altresì fatta salva, anche successivamente, a favore dei non aderenti la facoltà di presentazione, entro i termini di validità del DDP, di un nuovo Masterplan per le aree non ancora attuate, che sarà oggetto di nuova procedura di approvazione come stabilita dalle presenti NTA.
2. Non sono da considerarsi variante al Documento di Piano rettifiche degli ambiti effettuate con i successivi strumenti attuativi, motivate e argomentate sulla base di valutazioni dettagliate delle condizioni morfologiche e fisico ambientali del suolo, nonché sulla base delle proprietà catastali e dei reali confini di proprietà rilevabili sul posto.
3. In fase di attuazione, tali rettifiche non potranno in ogni caso aumentare i carichi urbanistici complessivi previsti per i singoli Ambiti di trasformazione dal Documento di Piano.
4. Il Documento di Piano definisce per ogni ambito individuato gli obiettivi e le finalità, le regole urbanistiche e ambientali (carico urbanistico, funzioni, permeabilità dei suoli e dotazioni ecologico ambientali), che dovranno essere verificati nell'attuazione degli interventi. Si tratta di indirizzi e suggerimenti che dovranno essere articolati, precisati e dettagliati nella predisposizione e nella attuazione dei singoli interventi. Le destinazioni d'uso principali indicate nel Documento di Piano per la città da trasformare sono da ritenersi indicative e potranno essere integrate con altre funzioni complementari, accessorie o compatibili da concertare con l'Amministrazione comunale, fermo restando il fatto che dovranno essere verificate le condizioni di compatibilità fra le stesse e quelle principali.



5. Il valore di monetizzazione delle aree a standard, da applicare ai fini dell'attuazione dello strumento urbanistico, sulla base di valutazioni aggiornate eseguite direttamente dagli uffici comunali ovvero da parte di ente/soggetto competente in materia tecnico - estimativa e allo scopo incaricata dall'amministrazione, sarà oggetto di approvazione di specifica deliberazione di Consiglio comunale che stabilirà i criteri per la monetizzazione delle aree a standard, sostitutiva della cessione, in attuazione dello strumento urbanistico.



CAPO VI – NORMA DI SALVAGUARDIA

Art. 59. Edifici esistenti in contrasto con la disciplina urbanistica del PdR

Per le costruzioni in contrasto con destinazioni pubbliche, per le quali è preordinato l'esproprio, sono ammesse solo opere di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Per le costruzioni in contrasto con le destinazioni residenziali sono ammesse le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione che non comportino modificazione della destinazione d'uso o l'introduzione di nuova e diversa attività, salvo si tratti di destinazione compatibile con la residenza.

Per le costruzioni in contrasto con le restanti destinazioni del PdR sono ammesse solo le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione.



CAPO VI - SISTEMA GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO E SISMICO

Art. 60. Disciplina dei caratteri geologici, idrogeologici, sismici

La disciplina dei caratteri geologici, idrogeologici e sismici è contenuta nei rispettivi studi specialistici predisposti per la redazione del P.G.T.

A questi si rimanda, in particolare per quanto attiene alle prescrizioni, alle tutele ed ai vincoli derivanti sulle trasformazioni edilizie e dei suoli.

Tutti gli interventi dovranno essere eseguiti nel rispetto delle classi di fattibilità geologiche come da studio allegato e in ottemperanza al D.M. 14/01/2008 per quanto riguarda la progettazione antisismica.

In particolare si ricorda che vige il divieto di edificabilità e movimento terra nelle fasce di rispetto dei corpi idrici pubblici così come determinate dalla normativa vigente e riportate nella componente geologica del piano.

Art. 61. Aree a rischio archeologico

Ai fini della salvaguardia di potenziali ritrovamenti archeologici, si prescrive che tutti i progetti ricadenti in quest'area e che prevedano abbassamenti della quota attuale del piano di campagna siano trasmessi alla Soprintendenza per i beni archeologici per l'espressione del parere di competenza e per le opportune misure di tutela. E' altresì fatto obbligo di segnalare preventivamente all'Amministrazione Comunale scavi ed arature dei terreni aventi profondità maggiore ai 50 cm.