



# COMUNE DI LISSONE

Provincia di Monza e Brianza

## Piano di Governo del Territorio



### PIANO DELLE REGOLE - VARIANTE 2016

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Gruppo di pianificazione

Arch. Marco D. Engel

Arch. Gian Primo Doro

Arch. Valerio Testa

P.t. Alberto Benedetti (studio SosTer)

Società di Ricerca e Pianificazione

29 - 1 - 2016

Adozione con Delibera	n°	del
Approvazione con Delibera	n°	del
Pubblicazione BURL	n°	del

# AVVERTENZA

---

Coerentemente con la struttura del PGT 2012, viene riproposto nella presente Variante un unico testo normativo che raccoglie la disciplina delle tre componenti del PGT: Documento di Piano di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole.

Il nuovo testo rimane formalmente collocato nel Piano delle Regole ma è ripartito nelle tre componenti, che corrispondono ai Titoli II, III e IV della nuova disciplina. Alle tre componenti viene anteposta la parte generale (Titolo I) che contiene le disposizioni comuni a tutte.

Per il Documento di Piano il nuovo testo contiene solamente il rimando alle Schede degli Ambiti di Trasformazione contenute nel Documento in vigore, senza nulla aggiungere.

**TITOLO I – Generalità**

Art. 1	Contenuto del Piano di Governo del Territorio	pag. 1
Art. 2	Campo di applicazione, prevalenza, difformità e contrasti, deroghe	pag. 2
Art. 3	Definizione dei parametri e degli indici edilizi	pag. 2
Art. 4	Destinazioni d'uso	pag. 6
Art. 5	Aree di pertinenza	pag. 8
Art. 6	Parcheggi di pertinenza	pag. 9
Art. 7	Attuazione del PGT	pag. 10
Art. 8	Salvaguardia delle procedure urbanistiche ed edilizie attivate	pag. 10
Art. 9	Tutela dell'ambiente e del paesaggio	pag. 11
Art. 10	Vincoli e salvaguardie	pag. 11
Art. 11	Aree di interesse archeologico	pag. 12
Art. 12	Fasce di rispetto	pag. 12
Art. 13	Aree di attenuazione delle industrie a rischio di incidente rilevante	pag. 13
Art. 14	Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile	pag. 13

**TITOLO II - Criteri di Attuazione del Documento di Piano**

Art. 15	Attuazione degli Ambiti di Trasformazione	pag. 14
---------	-------------------------------------------	---------

**TITOLO III - Attuazione del Piano dei Servizi**

Art. 16	Classificazione delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale	pag. 15
Art. 17	Disciplina delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale	pag. 16
Art. 18	Disposizioni per le aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature sportive	pag. 16
Art. 19	Aree agricole di compensazione ambientale	pag. 16
Art. 20	Disposizioni particolari per le aree destinate ad attrezzature religiose	pag. 17
Art. 21	Aree per la mobilità	pag. 17
Art. 22	Aree per attrezzature cimiteriali	pag. 17
Art. 23	Aree per impianti tecnologici di interesse pubblico	pag. 17
Art. 24	Dotazione minima di aree per servizi per gli interventi assoggettati a pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato	pag. 18
Art. 25	Dotazione di aree per parcheggio pubblico	pag. 18
Art. 26	Variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici conseguente a mutamenti di destinazione d'uso	pag. 19
Art. 27	Monetizzazione delle aree per servizi pubblici	pag. 19
Art. 28	Regime transitorio delle aree per servizi e spazi pubblici	pag. 19
Art. 29	Coordinamento del Piano dei Servizi col programma comunale delle opere pubbliche	pag. 19
Art. 30	Piano Urbano Generale dei Servizi Sottosuolo (PUGSS)	pag. 20

**TITOLO IV - Disciplina del Piano delle Regole**

**Capo I – Disciplina delle aree**

Art. 31	Suddivisione del tessuto urbano consolidato in aree omogenee	pag. 21
Art. 32	Disposizioni generali per le aree del tessuto urbano consolidato	pag. 21
Art. 33	Aree A - Aree centrali	pag. 23
Art. 34	Aree B - Aree del tessuto urbano consolidato residenziali e polifunzionali	pag. 27
Art. 35	Aree D - Tessuto urbano consolidato produttivo e commerciale	pag. 28
Art. 36	Aree E - Aree agricole	pag. 31
Art. 37	Parco Locale di Interesse Sovracomunale	pag. 31
Art. 38	Conservazione del verde	pag. 32
Art. 39	Aree non soggette a trasformazione urbanistica	pag. 32

**Capo II – Disciplina del commercio e dei pubblici esercizi**

Art. 40	Attività di commercio al dettaglio e pubblici esercizi	pag. 33
Art. 41	Attività di pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago e sale da gioco	pag. 34
Art. 42	Contestualità tra le procedure urbanistiche ed edilizie e quelle amministrative commerciali	pag. 35

Art. 43 Impianti per la distribuzione del carburante per autotrazione pag. 35

Capo III – Norme finali

Art. 44 Edifici in contrasto con le prescrizioni del Piano delle Regole pag. 37

Art. 45 Edifici condonati pag. 37

**APPENDICE**

1 Documentazione a corredo dei Piani Attuativi pag. 38

2 Scheda Piano Attuativo “Palazzo del Mobile” pag. 40

## Titolo I – Generalità

<b>Art. 1   Contenuto del Piano di Governo del Territorio</b>
---------------------------------------------------------------

1. Il PGT è costituito dagli elaborati riportati nel seguente elenco nel quale è altresì evidenziato l'atto di approvazione dello strumento dal quale sono ripresi.

1.1 Documento di Piano

Tavola DP_1 – Strategie Insediative e Ambientali	variante 2014
Tavola DP_2 – Carta delle Istanze	variante 2014
Tavola DP_3 – Strategie di Piano	variante 2014
Tavola DP_4 – Ambiti di Trasformazione oggetto di Variante	variante 2014
Tavola DP_5 – Tavola delle previsioni di Piano	variante 2014
Tavola DP_6 – Carta condivisa del Paesaggio	variante 2014
Tavola DP_7 – Mappatura delle osservazioni	variante 2014
Allegato Schede degli Ambiti di Trasformazione	variante 2014
Relazione del Documento di Piano	variante 2014

1.2 Piano dei Servizi<sup>1</sup>

Tavola PS_1 - Aree di proprietà o di uso pubblico	
Tavola PS_2 - Atlante dei servizi pubblici e di uso pubblico esistenti	
Tavola PS_3 - Il disegno della città pubblica	
Tavola PS_4 - Carta del Piano dei Servizi	
Relazione illustrativa	
Schede vol. I – Int. gen. e Assist. - Culto - Cultura - Imp. tecnol. - Istruzione	
Schede vol. II – Mobilità 1	PGT 2012
Schede vol. III – Mobilità 2 - Sanità - Sicurezza	
Schede vol. IV – Verde pubblico e Sport	PGT 2012

1.3 Piano delle Regole

Tavola PR_1 - Destinazione d'uso dei fabbricati e delle aree inedificate	
Tavola PR_2 - Stato dell'edificazione	
Tavola PR_3 - Formazione e consumo del territorio	
Tavola PR_4 - Stato di esecuzione dei piani attuativi	
Tavola PR_5 - Nuclei di antica formazione: condizioni e valori	
Tavola PR_6 - Istanze e contributi alla formazione del piano	
Tavola PR_7 - Disciplina delle aree ( foglio scala 1/5.000)	
Tavola PR_8 - Disciplina delle aree (n°7 fogli sca la 1/2.000)	
Tavola PR_9 - Disciplina di intervento sugli edifici delle aree A	
Tavola PR_10 - Vincoli	
Tavola PR_11 - Classi sensibilità paesaggistica	
Relazione illustrativa	
Rilievo fotografico dell'area A1 (Allegato alla relazione illustrativa)	
Componente commerciale - Quadro conoscitivo del territorio comunale	
Norme Tecniche di Attuazione	
Abaco delle aree A	

<sup>1</sup> I quattro volumi delle schede del censimento dei servizi prodotte dal PGT 2012 sono riprodotte con dati verificati e aggiornati ad eccezione del Vol. II, rimasto invariato.

## 2 Componente geologica idrogeologica e sismica

Il PGT è integrato dai documenti che compongono lo Studio geologico, idrogeologico e sismico del territorio comunale e dalle disposizioni normative che lo accompagnano, redatto ai sensi dell'art. 57 della LR 12/2005.

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

1. Le disposizioni di cui alla presente Titolo I sono comuni a tutti gli atti del PGT.
2. In caso di difformità fra le disposizioni contenute nei diversi documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio, le stesse dovranno essere considerate prevalenti secondo il seguente ordine:
  1. Disposizioni contenute nel Piano dei Servizi, in ragione della loro preminente finalità pubblica.
  2. Disposizioni contenute nel Piano delle Regole, per il loro valore conformativo.
  3. Disposizioni contenute nel Documento di Piano.
3. Per quanto non espressamente previsto nelle presenti Norme, si rimanda nell'ordine:
  - agli strumenti di pianificazione di livello sovracomunale, compresi gli eventuali piani di settore, per le materie di loro specifica competenza;
  - alle disposizioni delle leggi nazionali e regionali;
  - alle disposizioni dei regolamenti comunali.
4. Sono ammesse deroghe alla previsioni e alle disposizioni del PGT secondo le modalità e le procedure stabilite dalle disposizioni legislative statali e regionali.

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

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

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

E' la superficie:

- compresa all'interno del perimetro di un comparto soggetto a Piano Attuativo comprendente, oltre alla superficie fondiaria di cui al punto 3.2, la superficie relativa alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

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

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

E' la superficie edificabile secondo gli atti del PGT per gli interventi soggetti a titolo abilitativo semplice.

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

Rientrano nella superficie fondiaria anche le aree adibite a parcheggio di uso pubblico in assenza di formale asservimento, ancorché indicate come "servizi e spazi pubblici" o come superfici stradali nelle tavole del PGT.

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

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

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

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

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

- a) le superfici destinate ad autorimesse di pertinenza degli edifici esistenti o previsti;
- b) per i soli fabbricati di nuova costruzione i locali di servizio interrati per almeno 2/3 dell'altezza netta interna e purché detta altezza non sia superiore a m 2,40; per gli edifici esistenti alla data di approvazione del presente Piano, i locali di servizio interrati o seminterrati che non abbiano le caratteristiche per essere considerati locali agibili;
- c) le superfici dei porticati, delle logge, dei balconi, dei ballatoi, dei terrazzi aperti per almeno un lato e dei patii o cavedii a cielo libero;
- d) le superfici dei locali necessari alla collocazione degli impianti tecnologici: le cabine di trasformazione dell'energia elettrica di uso pubblico o privato, i vani e gli spazi necessari a contenere le apparecchiature degli impianti idrici, delle centrali termiche, delle centrali di condizionamento dell'aria, delle centraline e dei contatori dell'energia elettrica o del gas, i locali macchine degli ascensori, i locali per la raccolta delle immondizie, compresi i relativi spazi di accesso, nonché le serre bioclimatiche in applicazione delle leggi e dei regolamenti in materia;
- e) la superficie dei locali di proprietà condominiale e di uso comune destinati a ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini, di superficie netta massima di mq 15 ogni 800 mq di SLP o loro frazioni; nelle nuove costruzioni detti locali non dovranno possedere le caratteristiche previste dal Regolamento d'Igiene per i locali agibili;
- f) le superfici corrispondenti alle murature perimetrali ove ricorrano le condizioni di applicazione della disciplina sul risparmio energetico nazionale e regionale;
- g) la superficie degli androni e la superficie dei vani scala e dei relativi impianti di sollevamento, ivi compresi atri e pianerottoli di sbarco ai diversi piani degli edifici residenziali al netto della superficie dei muri di confine con le unità immobiliari; rientra invece nel calcolo della SLP la superficie delle scale e degli eventuali impianti di sollevamento realizzati all'interno di singole unità immobiliari articolate su più piani o livelli, la cui superficie sarà computata una sola volta come parte integrante della superficie del piano soprastante di ogni coppia di piani.

**3.3.2** Per gli insediamenti industriali e commerciali di vicinato (VIC), oltre ai casi di cui al precedente punto:

- le superfici degli spazi per gli impianti di depurazione;
- le superfici dei silos e dei serbatoi esterni;
- le superfici destinate a depositi o magazzini di pertinenza di unità immobiliari soprastanti, realizzati al piano interrato o seminterrato e non costituenti unità immobiliari autonomamente utilizzabili, di altezza netta interna non superiore a m 2,40;
- i soppalchi realizzati all'interno dei fabbricati per attività produttive industriali, artigianali, terziarie e commerciali di vicinato (VIC), che abbiano un'estensione non superiore al 30% della superficie del locale nel quale sono realizzati, nel rispetto delle disposizioni regolamentari in materia.

Nel caso di edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme sono altresì escluse dal calcolo della SLP:

- le superfici delle scale di sicurezza e dei relativi impianti di sollevamento da realizzare in ottemperanza a normative statali o regionali o alle disposizioni impartite da organi pubblici di vigilanza, aggiunte all'esterno di edifici che ne siano sprovvisti;
- depositi o magazzini di pertinenza di unità immobiliari soprastanti, localizzati al piano interrato o seminterrato e non costituenti unità immobiliari autonomamente utilizzabili, indipendentemente dall'altezza netta interna.

**3.3.3** Sottotetti

La superficie dei sottotetti non è computata ai fini del calcolo della SLP:

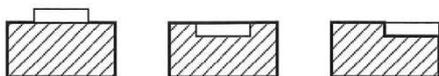
- quando si tratta di sottotetti considerati non abitabili in sede di rilascio del titolo abilitativo in base al quale sono stati realizzati;
- quando non presentano alcuna delle caratteristiche per l'ottenimento dell'abitabilità prescritte dal Regolamento Locale di Igiene ed in particolare il vano sottotetto presenta una altezza media ponderale inferiore a m 1,50, l'altezza dell'elemento strutturale più basso non superiore a m 1 ed un rapporto aeroilluminante inferiore a 1/20.

### 3.4 Sc (mq) - Superficie coperta

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

Sono esclusi dal calcolo della Sc:

- a) le parti aggettanti aperte, sporgenti dal filo dei fabbricati, come balconi, gronde e simili entro una sporgenza massima di m 1,50, come indicato nello schema che segue, mentre sporgenze maggiori di m 1,50 vengono interamente conteggiate agli effetti della verifica della superficie coperta:



— delimitazione della superficie coperta

- b) le tettoie o pensiline a sbalzo a protezione degli ingressi pedonali, sporgenti dall'edificio o realizzate in corrispondenza della recinzione;
- c) le tettoie realizzate in connessione con fabbricati industriali, artigianali o commerciali, poste a protezione degli accessi pedonali e delle aperture per il carico e lo scarico delle merci, sporgenti per non più di m 3,00.
- d) le tettoie poste a protezione degli impianti di distribuzione del carburante per autotrazione;
- e) i pergolati, i gazebo o simili realizzati all'interno delle aree pertinenziali;
- f) la superficie delle coperture provvisorie realizzate a temporanea protezione di attività commerciali e di pubblico esercizio;
- g) i seminterrati purché la loro altezza rispetto alla quota 0,00 non superi m 0,50 all'estradosso della relativa copertura, ulteriormente elevabile con uno strato di terra inerbita fino alla quota di m 0,90.

### 3.5 Sd (mq) - Superficie drenante

È costituita dalla superficie di terreno scoperta e drenante, come definita dal Regolamento Locale di Igiene.

Per essere considerata drenante detta superficie dovrà risultare libera da qualunque edificazione sottosuolo almeno per il 50% della sua estensione e per il restante 50% dovrà presentare, sopra le eventuali edificazioni sottosuolo, uno strato di terreno dello spessore di almeno cm 50.

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

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

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

La superficie di vendita degli esercizi che hanno a oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita, quali i mobilifici, le concessionarie d'auto e di altri veicoli a motore, le rivendite di legnami, di materiali edili e tipologie simili, e quella degli esercizi che nello stesso locale effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio è computata sulla base delle specifiche norme regionali vigenti in materia (DGR n. X/1193 del 20 dicembre 2013 e successive modificazioni e integrazioni). In tali esercizi non possono essere introdotte e vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.lgs. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

Sulla base delle specifiche norme regionali vigenti in materia la superficie di vendita viene inoltre computata nella misura di 1/2 della SLP utilizzata dagli esercizi commerciali che vendono al dettaglio o all'ingrosso determinate categorie di merci.

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

### 3.7 V (mc) -Volume

Ove necessario ai fini del calcolo del contributo di costruzione o della dotazione di parcheggi pertinenziali il volume delle costruzioni si ricava moltiplicando la SLP per l'altezza convenzionalmente fissata nella misura di m 3,00. Detta definizione si applica per ogni fattispecie nella quale il concetto di volume sia richiamato da leggi o normative di carattere nazionale o locale.

### **3.8 H (m) - Altezza dei fabbricati**

L'altezza si misura dalla quota media del marciapiede stradale o, in assenza di questo, dal colmo della carreggiata lungo il fronte principale fino all'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Ove il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile fosse inclinato, l'altezza si misura fino all'intersezione tra la falda e la muratura perimetrale.

### **3.9 Distanze (m)**

La distanza si misura prendendo in considerazione le proiezioni ortogonali di tutti i riferimenti sul piano orizzontale.

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

#### **3.9.1 Df (m) - Distanza minima tra i fabbricati**

È obbligatorio il rispetto della distanza minima tra fabbricati dettata dal DM 2 aprile 1968, n. 1444, come disposto all'art 103 della LR 12/2005, nel rispetto delle seguenti specificazioni.

Sono da considerare nella verifica delle distanze le parti aggettanti chiuse.

Sono esclusi i corpi aggettanti aperti dei balconi aventi una sporgenza massima di m 1,00 e gli elementi costituenti fregi o decori.

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

Per la determinazione delle parti del fabbricato da considerare nella verifica della distanza Dc si applicano le disposizioni contenute al precedente 3.9.1.

Non sono assoggettati alla verifica del rispetto dei parametri di distanza le autorimesse ed i manufatti accessori pertinenziali che possono essere realizzati sul confine del lotto purché la loro altezza, misurata al punto più elevato della sagoma esterna del manufatto, non superi i m 2,90 e purché non prospettanti sugli spazi pubblici.

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

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

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

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

L'allineamento degli edifici sul ciglio stradale o con gli edifici dei lotti confinanti è ammesso quando finalizzato a mantenere o consolidare gli allineamenti esistenti.

La disciplina dell'eventuale aggiunta di isolamenti a "cappotto" sui fronti dei fabbricati in cortina è demandata alle disposizioni del Regolamento Edilizio e dalle ulteriori determinazioni comunali in materia.

### **3.10 Ut (mq/mq) - Indice di utilizzazione territoriale**

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

### **3.11 Uf (mq/mq) - Indice di utilizzazione fondiaria**

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

### **3.12 Rc (%) - Rapporto di copertura**

Definisce la quantità massima di superficie copribile (Sc) in rapporto alla superficie fondiaria del lotto (Sf), espressa in percentuale. Nei Piani Attuativi e nei Permessi di Costruire convenzionati la verifica del rapporto di copertura terrà conto anche delle aree da cedere per opere di urbanizzazione secondaria.

### **3.13 Rd (%) - Rapporto di permeabilità**

Definisce la quota di terreno permeabile da garantire negli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica.

Per i piani attuativi la verifica del Rd deve essere effettuata con riferimento alla St.

**Art. 4 Destinazioni d'uso**

- 4.1** Sulla base di quanto stabilito dall'art. 51 comma 1 Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., configura destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio, ivi comprese quelle derivanti da provvedimenti definitivi di condono edilizio.
- 4.2** Nei documenti per l'ottenimento del titolo abilitativo o per l'approvazione dei Piani Attuativi, deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni relative alle destinazioni d'uso. Tale obbligo vale anche per gli interventi sugli edifici esistenti. Nelle convenzioni, cui fosse eventualmente subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.
- 4.3** Per ciascuna area il PGT identifica:
- la destinazione principale o specifica, in quanto riconosciuta come prevalente nella condizione di fatto o in quanto rappresenta la vocazione dell'area;
  - le destinazioni non ammissibili e pertanto escluse, in quanto in contrasto con la destinazione principale;
  - le ulteriori destinazioni d'uso che, in quanto integrative o agevolanti la destinazione d'uso principale, costituiscono le destinazioni complementari o accessorie o compatibili con la destinazione principale.
- 4.4** Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso le stesse vengono suddivise nei gruppi funzionali omogenei (**Gf**) riportati nel seguente prospetto.

<b>Gf 1</b> <b>Residenza</b>	<b>Abitazioni</b> Abitazioni e relative pertinenze (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine, cantine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali. Sono comprese in questo Gruppo funzionale anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo nonché le strutture ricettive non alberghiere secondo quanto disposto dalla vigente legislazione in materia.
<b>Gf 2</b> <b>Attività produttive</b>	<b>Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale</b> Fanno parte di questo gruppo funzionale le attività di carattere industriale ed artigianale, di seguito più specificamente classificate. Per ogni unità produttiva possono essere realizzati: - gli eventuali spacci aziendali, secondo la disciplina vigente in materia; - le superfici per l'attività di ricerca applicata e laboratorio costituente parte integrante del processo di produzione in loco; - gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale; - un alloggio di superficie inferiore a quella dell'unità produttiva e comunque per una SLP non superiore a mq 200; - una SLP massima con destinazione a uffici, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'unità locale o con essa affini pari al 30% della SLP complessivamente realizzabile. Dette superfici, realizzabili anche in edifici autonomi, sono considerate a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate all'uso principale, e saranno gravate da vincolo pertinenziale identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.
<b>Gf 2.1</b>	<b>Attività industriali e artigianali</b> Attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria.
<b>Gf 2.2</b>	<b>Attività di magazzinaggio e autotrasporto</b> Attività non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.
<b>Gf 2.3</b>	<b>Logistica</b> Attività specificamente destinata a movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali

	della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.
<b>Gf 2.4</b>	<b>Attività artigianale di servizio</b> Sono comprese in questa categoria le attività dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa.
<b>Gf 2.5</b>	<b>Attività di commercio all'ingrosso</b> Attività come tali definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.lgs. 114/98
<b>Gf 2.6</b>	<b>Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione</b> ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

<b>Gf 3</b> <b>Attività terziarie</b>	<b>Attività terziarie di produzione di servizi</b> Rientrano in questa categoria le attività di produzione di servizi, comprese le relative pertinenze ed escluse le attività commerciali elencate nel successivo Gruppo funzionale Gf 5. Per ogni unità locale può essere realizzata una SLP massima di mq 200 con destinazione residenziale, purché di superficie inferiore a quella dell'unità di produzione di servizi. Detta superficie è considerata a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate all'uso principale, e sarà gravata da vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo. Le attività terziarie sono classificate in sottogruppi in ragione della dimensione degli immobili utilizzati.
<b>Gf 3.1</b>	<b>Piccole attività terziarie</b> Le attività terziarie aventi $SLP \leq mq150$ : sono considerate come presenze connaturate a tutte le aree del contesto urbano, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso e, pertanto, non sono assoggettate ad alcuna particolare disposizione di esclusione, eccezion fatta per l'area agricola.
<b>Gf 3.2</b>	<b>Attività terziarie</b> Medie attività: unità immobiliari aventi $SLP >150$ ; vi rientrano uffici, studi professionali ed agenzie attività direzionali varie pubbliche e private.
<b>Gf 3.3</b>	<b>Attività ricettive alberghiere</b> Alberghi, residence e strutture ad essi assimilabili secondo le definizioni contenute nella legislazione nazionale e regionale. Sono comprese in tale Gruppo funzionale le attività che hanno carattere di complementarietà con la funzione ricettiva, come la ristorazione e la convegnistica.
<b>Gf 3.4</b>	<b>Impianti sportivi</b> Per impianti sportivi si intendono gli spazi destinati ad attrezzature sportive che richiedano fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa.
<b>Gf 3.5</b>	<b>Attrezzature ludico-ricreative</b> Per attrezzature ludico ricreative si intendono gli spazi destinati a ospitare attività dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura e al trattenimento e svago della persona non soggette ad atti o provvedimenti abilitativi espressi.

<b>Gf 4</b> <b>Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e svago</b>	<b>Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago</b> Per <b>pubblici esercizi</b> si intendono gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e altre attività simili come definite e disciplinate dalla legislazione vigente in materia, comprendenti in via esemplificativa ristoranti, trattorie, bar. Per <b>locali di intrattenimento e svago</b> si intendono le attività assoggettate a licenza o ad altro provvedimento abilitativo, anche non espresso, rilasciato ai sensi delle vigenti leggi di Pubblica Sicurezza, comprendenti a titolo esemplificativo, i teatri e le sale cinematografiche, le attività che necessitano di licenza di agibilità di cui all'art. 80 TULPS (discoteche, sale da ballo), le attività di cui agli art. 86 e 88 del TULPS (sale gioco e sale scommesse) e le attività di prestazione di servizio diverse da quelle di cui ai Gf 2.4 e 3.5. Le superfici delle unità locali comprendono sia gli spazi destinati al pubblico sia gli spazi di servizio, di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici.
-----------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	Per ogni unità locale dei gruppi Gf 4.2 e 4.3 può essere realizzata una SLP massima di mq 200 con destinazione residenziale, purché di superficie inferiore a quella dell'unità produttiva. Detta superficie è considerata a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate all'uso principale, e sarà gravata da vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.
<b>Gf 4.1</b>	Pubblici esercizi con SLP ≤ mq 250 ( <b>PE1</b> )
<b>Gf 4.2</b>	Pubblici esercizi con SLP > mq 250 ( <b>PE2</b> )
<b>Gf 4.3</b>	Locali intrattenimento e svago, indipendentemente dalla dimensione della SLP ( <b>PE3</b> )

<b>Gf 5</b> <b>Attività commerciali</b>	<b>Commercio al dettaglio</b> Le tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio sono quelle individuate dall'art. 4 del D.Lgs. n. 114/1998. Per ogni unità locale dei gruppi Gf 5.3, 5.4 e 5.5 può essere realizzata una SLP massima di mq 200 con destinazione residenziale, purché di superficie inferiore a quella dell'unità produttiva. Detta superficie è considerata a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate all'uso principale, e sarà gravata da vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.
<b>Gf 5.1</b>	<b>Esercizi commerciali di vicinato (VIC)</b> Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita ≤ mq 250.
<b>Gf 5.2</b>	<b>Medie strutture di vendita di 1° livello (MS1)</b> Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita > mq 250 e ≤ mq 600, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.
<b>Gf 5.3</b>	<b>Medie strutture di vendita di 2° livello (MS2)</b> Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita > mq 600 e ≤ mq 1.500, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.
<b>Gf 5.4</b>	<b>Medie strutture di vendita di 3° livello (MS3)</b> Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita > mq 1.500 e ≤ mq 2.500, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.
<b>Gf 5.5</b>	<b>Grandi Strutture di vendita (GS)</b> Vi rientrano gli esercizi aventi superfici di vendita > mq 2.500, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.

<b>Gf 6</b> <b>Agricoltura</b>	<b>Attività del settore primario (agricoltura)</b> Attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli. Sono comprese in tale Gruppo funzionale anche le attività di agriturismo e di vendita dei prodotti agricoli coerenti con le disposizioni delle leggi nazionali e regionali.
-----------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### 4.5 Mutamenti di destinazione d'uso

I mutamenti di destinazione d'uso che non implicano la realizzazione di opere edilizie, se conformi alle previsioni urbanistiche comunali e alla vigente normativa igienico sanitaria, sono ammessi e restano unicamente assoggettati alle disposizioni di cui all'art. 52 della L.R. Lombardia n. 12/2005 e s.m.i.

Il Titolo III delle presenti norme definisce in quali casi le modifiche di destinazione d'uso ammissibili in base alle norme di zona, richiedano la verifica della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

La verifica della dotazione di parcheggi pertinenziali deve essere effettuata nei casi previsti dalle presenti norme.

#### Art. 5 Aree di pertinenza

Si considerano aree di pertinenza dei fabbricati quelle sulla cui superficie sono stati applicati gli indici di edificabilità che li hanno generati.

Le aree di pertinenza degli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole, o realizzati in attuazione dello stesso, non potranno essere ulteriormente conteggiate a fini edificatori se non per conseguire l'edificabilità massima consentita dal piano.

Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici. Negli elaborati presentati per l'ottenimento del titolo abilitativo, deve figurare l'individuazione delle aree di pertinenza unitamente alla dichiarazione che le stesse sono libere da precedenti vincoli di asservimento. In assenza di documentazione dotata di valore formale, si considera di pertinenza di un fabbricato l'area di sedime dello stesso e l'area circostante che alla data di adozione della presente disciplina risultano della medesima proprietà.

Per le trasformazioni edilizie conseguenti l'approvazione di un Piano Attuativo le aree di pertinenza coincidono con le superfici individuate dal Piano Attuativo stesso.

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

**6.1**    Indipendentemente dalla dotazione di spazi pubblici di parcheggio, negli interventi edilizi di nuova edificazione, negli ampliamenti e negli interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica comportanti la demolizione del fabbricato e la sua ricostruzione, si devono prevedere superfici per parcheggi privati di pertinenza nella misura minima di mq 1 per ogni mc 10 di costruzione, in ottemperanza alle disposizioni della legge 122/89, salvo quanto più oltre specificato.

Per la verifica della dotazione di spazi per parcheggi di pertinenza, il volume di riferimento, per qualsiasi destinazione d'uso, si ottiene come stabilito al precedente art. 3.7.

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

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

**6.3**    Ferme restando le disposizioni di cui ai precedenti comma, per le destinazioni d'uso di seguito indicate si prescrive altresì la verifica che le superfici per parcheggi privati di pertinenza garantiscano le seguenti dotazioni:

- a)    per la residenza (Gf1): almeno 1 posto auto per ciascun alloggio di SLP fino a mq 60 e 2 posti auto per alloggi di SLP più estesa;
- b)    per SLP > 150 mq con destinazione ad attività terziarie del gruppo funzionale Gf3, per SLP > 250 mq con destinazione a pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago del gruppo funzionale Gf4, e ad attività commerciali del gruppo Gf5 ad eccezione di Gf5.1, realizzata tramite ampliamenti o modifiche d'uso di fabbricati esistenti: posti macchina (stalli) per una superficie pari al 30% della SLP.

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

**6.4**    Nel caso di ampliamenti e di ristrutturazioni di fabbricati esistenti, le prescrizioni relative ai parcheggi pertinenziali vanno verificate con riferimento all'estensione della SLP aggiunta.

Quando all'ampliamento corrisponde un incremento del numero degli alloggi le prescrizioni relative ai parcheggi pertinenziali vanno verificate con riferimento al numero dei nuovi alloggi realizzati.

Non sono a tal fine considerati ampliamenti o interventi di nuova costruzione gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti accessibili unicamente dall'alloggio sottostante e non costituenti nuova unità immobiliare.

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

Per i nuovi alloggi realizzati tramite interventi di ampliamento, ristrutturazione o cambio d'uso è comunque prescritto il reperimento di un posto auto per ciascun nuovo alloggio. Per il secondo

posto auto da reperire per gli alloggi di maggiore dimensione, come prescritto al precedente comma 3 del presente articolo, potrà essere applicata la modalità indicata al paragrafo precedente. In questi casi la superficie convenzionale dei parcheggi è definita in mq. 12,5 per posto auto.

## **Art. 7 Attuazione del PGT**

### **7.1 Modalità di attuazione**

Il PGT si attua:

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

### **7.2 Attuazione tramite permesso di costruire convenzionato**

Il Permesso di costruire convenzionato è applicato ai casi indicati dalla legge e la relativa convenzione avrà i contenuti stabiliti dalla legge stessa.

### **7.3 Attuazione tramite Piani Attuativi**

7.3.1 Negli elaborati del PGT sono individuati i comparti assoggettati alla formazione di un Piano Attuativo. In sede di presentazione del Piano Attuativo possono essere richieste variazioni del perimetro del comparto per renderlo coerente con le risultanze dei rilievi catastali o dei rilievi sul campo, purché tali variazioni riguardino una superficie non superiore al 5% della superficie del comparto stesso. Variazioni di entità maggiore saranno considerate quali varianti.

7.3.2 La misura della SLP realizzabile all'interno di ciascun comparto assoggettato a Piano Attuativo si calcola applicando i parametri e gli indici dettati per ciascuna delle zone nelle quali ricadono. Il Comune si riserva la facoltà di promuovere piani attuativi anche per ambiti territoriali per i quali la formazione di detto piano non risulta prescritta dal PGT.

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

## **Art. 8 Salvaguardia delle procedure urbanistiche ed edilizie attivate**

### **8.1 Salvaguardia dei Piani Attuativi vigenti e adottati**

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

### **8.2 Varianti dei Piani Attuativi vigenti**

Le modifiche ai piani attuativi vigenti eccedenti quanto indicato all'art. 14, comma 12, della L.R. 12/2005 e pertanto da approvare come varianti ai piani attuativi stessi, saranno considerate in variante anche al presente Piano delle Regole.

Le modifiche consistenti esclusivamente nella riduzione della capacità edificatoria prevista da detti piani attuativi, con corrispondente riduzione della dotazione di aree per servizi e spazi pubblici, saranno invece considerate come varianti ai soli piani attuativi e non anche al Piano delle Regole, purché coerenti con la disciplina delle destinazioni d'uso dettata dallo stesso.

### **8.3 Permessi di costruire**

Per i permessi di costruire rilasciati prima dell'adozione delle presenti norme per i quali sia già stato formalizzato l'inizio dei lavori, sono integralmente fatte salve le disposizioni del PGT in attuazione del quale i progetti sono stati elaborati. Dette disposizioni si applicano anche in caso di varianti al permesso di costruire che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del progetto.

## **Art. 9 Tutela dell'ambiente e del paesaggio**

- 9.1** Nei processi di attuazione del Piano delle Regole trovano applicazione le vigenti disposizioni di legge in materia di ecologia e di valutazione dell'impatto ambientale.  
In particolare per gli interventi da effettuarsi su aree in precedenza utilizzate per attività produttive o di deposito, o per le quali risultino fenomeni di inquinamento del terreno, nei casi previsti dalla legislazione vigente e dal Regolamento Locale di Igiene il proponente gli interventi di trasformazione dovrà produrre, a corredo della documentazione unita alla proposta di Piano Attuativo o, in caso di interventi realizzabili con titolo abilitativo semplice, unita alla richiesta del titolo abilitativo stesso, una indagine preliminare sulla qualità del suolo e del sottosuolo per accertarne la compatibilità con la destinazione dell'area, con riferimento ai limiti disposti dalla legislazione nazionale e regionale in materia, al fine di conseguire le previste autorizzazioni da parte degli enti competenti.
- 9.2** Ai fini dell'applicazione della disciplina sull'esame paesistico dei progetti, il territorio comunale viene ripartito classificato nelle classi di sensibilità dei siti indicate da detta disciplina (DGR 8 novembre 2002 n. 7 /11045 ).  
Tutti gli interventi che incidono sull'aspetto esteriore degli edifici e dei luoghi sono sottoposti all'esame paesistico in base alla citata disciplina con riferimento particolare ai:
- criteri per la determinazione del grado di incidenza paesaggistica del progetto;
  - criteri per la determinazione dell'impatto paesistico del progetto;
  - contenuti della Relazione Paesistica;
  - procedura per la valutazione paesistica dei progetti ivi contemplati.
- 9.3** In generale tutti gli interventi di trasformazione assoggettati a pianificazione attuativa, compresi gli strumenti di programmazione negoziata, dovranno uniformarsi agli indirizzi contenuti nel Rapporto Ambientale, prodotto in sede di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), concernenti i criteri ambientali di attuazione delle previsioni di piano e le eventuali misure di mitigazione, salve le più specifiche prescrizioni contenute nella disciplina nazionale e regionale e nei regolamenti comunali.

## **Art. 10 Vincoli e salvaguardie**

- 10.1 Generalità**  
I vincoli gravanti sul territorio comunale in forza di disposizioni di leggi nazionali o regionali o di strumenti di pianificazione sovracomunale sono riportati nelle tavole di piano.  
La presenza di vincoli di qualsiasi natura dovrà essere indicata nella documentazione dei Piani Attuativi o di quella da presentare a corredo delle istanze per l'ottenimento dei titoli abilitativi.
- 10.2 Immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004**  
Per gli immobili vincolati quali beni culturali ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004 sono fatti salvi i poteri dell'autorità statale in materia.
- 10.3 Edifici segnalati**  
Nella tavola "PR 10 - Vincoli" sono individuati gli immobili ed i complessi edilizi di valore storico, testimoniale, identitario.  
La realizzazione degli interventi edilizi sugli immobili così individuati eccedenti la manutenzione ordinaria è subordinata alla seguenti condizioni:
- \* in sede di richiesta del titolo abilitativo deve essere prodotta una documentazione storico critica corredata dal rilievo dello stato di fatto con particolare cura nella rappresentazione dei fronti prospettanti sugli spazi pubblici, illustrante i caratteri dei fabbricati o delle aree inedificate sulle quali verrà effettuato l'intervento, corredata da rilievo dello stato di fatto;
  - \* i complessi edilizi individuati e le relative pertinenze sono collocati nella classe 5<sup>a</sup> di sensibilità paesistica del sito ai fini della valutazione paesistica dei progetti, i quali sono pertanto assoggettati al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio che si esprimerà sull'adeguatezza della documentazione storico critica e delle scelte progettuali.
- 10.4 Rete verde di ricomposizione paesaggistica**  
Nella tavola "PR 10 - Vincoli" è riportata la "Rete verde di ricomposizione paesaggistica" individuata dal PTCP. Alle aree così individuate si applicano le disposizioni contenute agli artt. 31 e 32 delle Norme del PTCP stesso.

## **Art. 11 Aree di interesse archeologico**

Nella tavola "PR 10 - Vincoli" sono individuate le aree di interesse archeologico.

Ai fini di salvaguardia del patrimonio archeologico, per tutti gli interventi edilizi che comportano l'effettuazione di scavi dovrà essere data tempestivamente comunicazione dell'inizio dei lavori alla competente autorità.

## **Art. 12 Fasce di rispetto**

### **12.1 Disposizioni generali per le fasce di rispetto**

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

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

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

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

### **12.2 Fascia di rispetto ferroviario**

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

### **12.3 Aree per la mobilità e fasce di rispetto stradale**

L'ampiezza delle fasce di rispetto riportata nelle tavole di piano deve considerarsi indicativa. Le superfici comprese in fascia di rispetto stradale, definite in coerenza con il Codice della Strada, sono inedificabili e destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, sedi di mezzi di trasporto pubblico, relative pensiline e attrezzature, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni e sistemazioni a verde. È consentita la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante per autotrazione, con i relativi eventuali locali di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici, in base agli indici e parametri dettati dalle presenti norme.

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

### **12.4 Fascia di rispetto cimiteriale**

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

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

### **12.5 Fascia di rispetto degli elettrodotti**

Nella tavola "PR 10 - Vincoli" sono indicativamente riportate le fasce di rispetto degli elettrodotti. Ai fini dell'ottenimento dei titoli abilitativi dovrà essere esibita l'individuazione delle fasce di rispetto calcolate secondo le indicazioni del DPCM 8 luglio 2003 e del DM 29 maggio 2008 e successive modifiche e integrazioni.

**Art. 13 Aree di attenzione delle industrie a Rischio di Incidente Rilevante**

Nella tavola "PR 10 - Vincoli" sono indicati i vincoli derivanti dall'elaborato RIR (DM 09.05.01 e D.Lgs. 334/99). L'individuazione di una specifica regolamentazione non determina vincoli all'edificabilità dei suoli, ma distanze di sicurezza. Pertanto i suoli interessati dalla regolamentazione non perdono la possibilità di generare diritti edificatori come disposto al punto 3 dell'Allegato al DM 09.05.2001.

Tutti gli interventi edificatori all'interno delle fasce come individuate nell'elaborato RIR e i cambi di destinazione d'uso dovranno essere conformi alle indicazioni di cui alla tabella 1 del DM 09.05.01 ed alla disciplina regionale in materia (DGR 3753 dell'11/07/2012).

L'estensione delle fasce di vincolo potrà essere ridimensionata in relazione alle disposizioni del documento ERIR.

**Art. 14 Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile**

La componente geologica integrata nel presente PGT individua le aree di tutela assoluta e di rispetto dei pozzi pubblici ad uso idropotabile.

Alle aree così individuate si applica la disciplina dettata all'art. 94 del D.Lgs. 152/2006 e le più specifiche disposizioni contenute nella normativa regionale in materia e nella stessa componente geologica.

## **TITOLO II - Criteri di Attuazione del Documento di Piano**

---

### **Art. 15 Attuazione degli Ambiti di Trasformazione**

Le disposizioni per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano sono contenute nel fascicolo "Allegato Schede degli Ambiti di Trasformazione" ove sono indicate le modalità per la presentazione dei piani attuativi e sono riportate le capacità edificatorie assegnate unitamente agli altri indici e parametri di piano.

## TITOLO III - Attuazione del Piano dei Servizi

### Art. 16 Classificazione delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Le aree per infrastrutture ed attrezzature e servizi sono ripartite nel seguente modo:

#### 16.1 Aree per opere di urbanizzazione primaria:

Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle elencate all'art. 44, comma 3, della LR 12/05. Per le finalità del presente piano, le aree per opere di urbanizzazione primaria sono aggregate nelle seguenti 2 categorie:

- a. Aree stradali  
destinate alle infrastrutture della viabilità pubblica.
- b. Aree per impianti tecnologici di interesse pubblico  
destinate alla realizzazione di impianti pubblici o di interesse pubblico di carattere tecnologico, quali impianti di depurazione, piattaforme di trattamento o raccolta dei rifiuti, centrali telefoniche, stazioni delle infrastrutture di trasporto dell'energia, serbatoi ed impianti dell'acquedotto nonché delle relative strutture per la manutenzione, impianti per la produzione di energia.

#### 16.2 Aree per opere di urbanizzazione secondaria:

Le opere di urbanizzazione secondaria sono quelle elencate all'art. 44, comma 4, della LR 12/05. Per le finalità del presente piano, le aree per opere di urbanizzazione secondaria sono aggregate nelle seguenti 4 categorie:

- a. Aree per l'istruzione  
destinate ad attrezzature scolastiche, pubbliche o private di uso e interesse pubblico;
- b. Aree per attrezzature di interesse comune  
destinate alle attrezzature culturali, sociali, religiose, assistenziali, ivi compresi gli asili nido, sanitarie, amministrative, associative, ricreative e culturali, nonché i cimiteri;
- c. Aree a verde attrezzato e per lo sport  
destinate a parchi e giardini, campi gioco, impianti sportivi e relative strutture di servizio;
- d. Aree per parcheggi pubblici  
destinate a consentire la sosta temporanea dei veicoli in sede propria, distinguendole dagli spazi di sosta ricavati lungo la carreggiata stradale, che vengono considerati fra le opere di urbanizzazione primaria.

Rientrano inoltre fra le aree per servizi e spazi pubblici quelle destinate alla realizzazione di interventi di edilizia sociale, come definiti al DM 22 aprile 2008.

#### 16.3 Cambio d'uso delle aree a destinazione pubblica

Le destinazioni sopra elencate relative alle urbanizzazioni secondarie, riportate con apposita simbologia nella Carta del Piano dei servizi (Tav. PS 4 - Carta del Piano dei Servizi), hanno valore indicativo.

Ai sensi del comma 15 dell'art. 9 della LR 12/05, previa motivata deliberazione del Consiglio Comunale, è ammessa sulle aree individuate dal Piano dei Servizi, pur in assenza di variante dello stesso, la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale diverse da quelle indicativamente previste.

**Art. 17      Disciplina delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**

**17.1      Vincolo ablativo**

Tutte le aree destinate dal presente piano alle urbanizzazioni primarie e secondarie potranno essere utilizzate per la realizzazione di opere e servizi pubblici e vengono assoggettate, ai sensi del comma 12 della LR 12/05, a vincolo ablativo per la cui efficacia temporale valgono le disposizioni di cui all'art. 9, comma 12, D.P.R. n. 327/2001 ed al secondo periodo del sopra citato comma della LR 12/05, salvo quanto disposto al comma successivo.

**17.2      Realizzazione di attrezzature di uso e interesse pubblico da parte dei privati**

Sulle aree destinate dal presente Piano alla realizzazione di opere e attrezzature e servizi relativi all'urbanizzazione secondaria, fino a quando non interverrà la dichiarazione di pubblica utilità finalizzata ad opere la cui realizzazione viene su di esse promossa dal Comune, se non risulteranno interessate da previsioni del programma triennale delle opere pubbliche o di piani attuativi approvati aventi ad oggetto la realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, potrà essere prospettata dai proprietari, sempre ai sensi del comma 12 dell'art 9 della LR 12/05, la realizzazione di attrezzature private di interesse pubblico o generale.

Il Comune, con deliberazione della Giunta Comunale, potrà dichiarare ammissibile detta realizzazione oppure motivatamente escluderla. Nell'ipotesi di accoglimento della richiesta, il progetto relativo all'attrezzatura privata da realizzare sarà accompagnato da bozza di convenzione il cui testo andrà concordemente definito con i competenti uffici comunali.

**17.3      Disposizioni applicabili dopo la scadenza del vincolo ablativo**

I proprietari delle aree di cui al presente articolo, anche dopo la scadenza del termine di efficacia quinquennale del vincolo ablativo, potranno chiedere l'applicazione delle disposizioni relative alla realizzazione di attrezzature private di interesse pubblico o generale.

**Art. 18      Disposizioni per le aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature sportive**

**18.1      Aree di verde pubblico attrezzato**

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

La realizzazione nelle aree di verde pubblico di eventuali ulteriori attrezzature o servizi, anche a gestione privata, quali chioschi bar e ristoranti, dovrà essere oggetto di specifica procedura di evidenza pubblica, nel rispetto delle disposizioni di legge, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

**18.2      Aree per attrezzature sportive**

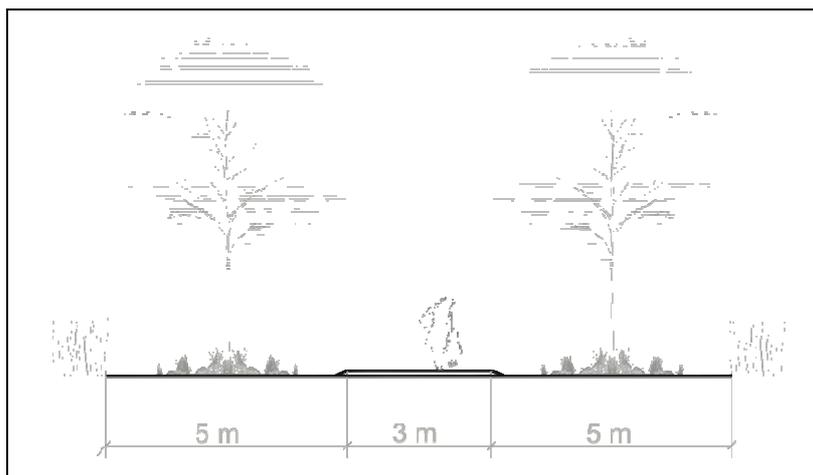
La realizzazione degli impianti per il gioco e lo sport dovrà avvenire di norma sulla base di un progetto generale di organizzazione dell'area, che conterrà la distribuzione ed il dimensionamento delle attrezzature sportive coperte e scoperte ed il disegno della sistemazione a verde.

**18.3      Parcheggi**

I progetti per la realizzazione delle aree destinate a verde pubblico ed attrezzature sportive, siano essi di iniziativa pubblica o privata, devono essere accompagnati dalla specifica verifica del fabbisogno di spazi per parcheggio pertinenziale e pubblico e dalla dimostrazione delle modalità di reperimento delle relative aree.

**Art. 19      Aree agricole di compensazione ambientale**

Nelle tavole di piano sono individuati i tracciati lungo i quali ricavare le "Aree di compensazione prioritaria". Dette aree sono equiparate alle aree per servizi e spazi pubblici e dovranno essere cedute o asservite all'uso pubblico nonché attrezzate secondo il seguente schema funzionale:



**Art. 20 Disposizioni particolari per le aree destinate ad attrezzature religiose**

Nelle aree destinate all'attività religiosa e di culto è consentita la realizzazione, con titolo abilitativo semplice, degli edifici di culto, della residenza del personale addetto e delle altre attrezzature di proprietà e gestione dell'Ente istituzionalmente competente, connesse all'attività religiosa e di culto (catechistica, ricreativa, sociale, culturale, educativa).

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

Per quanto non trattato dalle presenti norme si applicano, alle aree per attrezzature religiose le disposizioni degli articoli da 70 a 73 della LR 12/05.

**Art. 21 Aree per la mobilità**

Nelle tavole di piano sono indicate le nuove sedi viarie e le rotatorie da realizzare. La rappresentazione grafica delle strade e delle intersezioni stradali, contenuta nelle tavole di Piano ha valore di massima fino alla redazione dei relativi progetti definitivi.

**Art. 22 Aree per attrezzature cimiteriali**

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

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

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

**Art. 23 Aree per impianti tecnologici di interesse pubblico**

Sono le aree destinate alla realizzazione di impianti pubblici o di interesse pubblico di carattere tecnologico, quali impianti di depurazione, piattaforme di trattamento o raccolta dei rifiuti, centrali telefoniche, stazioni delle infrastrutture di trasporto dell'energia, serbatoi ed impianti

dell'acquedotto nonché delle relative strutture per la manutenzione, impianti per la produzione di energia, nonché delle relative strutture per la manutenzione.  
Tali aree sono equiparate a quelle destinate alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie.

**Art. 24 Dotazione minima di aree per servizi per gli interventi assoggettati a pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato**

Il Piano dei Servizi individua la seguenti dotazioni minime di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico che devono essere assicurate con i piani attuativi e con gli interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato per le diverse destinazioni d'uso ripartite secondo la classificazione operata al Titolo I, art. 4 delle presenti Norme, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a) della LR 12/05:

Dotazione	Gruppi funzionali
a) per la SLP destinata a residenza e funzioni accessorie, ivi compreso il commercio di vicinato e le medie strutture di vendita di primo livello (MS1): 50% della SLP	Gf1; Gf2.4; Gf3.1; Gf4.1; Gf5.1; Gf5.2
b) per la SLP con destinazione industriale o artigianale: 20% della SLP	Gf2, escluso Gf2.4
c) per la SLP con destinazione terziaria: 100% della SLP, salvo le più specifiche indicazioni per le strutture commerciali dettate al paragrafo successivo	Gf3, escluso Gf3.1
d) per la SLP delle medie strutture di vendita (MS2, MS3) e dei pubblici esercizi (PE2, PE3): 100% della SLP di cui almeno il 50% a parcheggio pubblico o di uso pubblico	Gf4.2 e Gf4.3; Gf5.3 e Gf5.4

Eccezion fatta per l'insediamento delle strutture commerciali (punto "d"), le dotazioni di cui sopra sono ridotte del 50% per gli interventi all'interno dei nuclei di antica formazione (Aree A) di cui al successivo art. 33, ferma restando la dotazione di aree per parcheggio pubblico di cui all'articolo seguente.

**Art. 25 Dotazione di aree per parcheggio pubblico**

Nei piani attuativi, all'interno della superficie destinata dagli stessi alle urbanizzazioni secondarie in applicazione delle disposizioni del precedente articolo 24, dovrà essere assicurata una dotazione minima di parcheggi pubblici o di uso pubblico, nella misura di:

Dotazione	Gruppi funzionali
a) n°1 posto auto ogni 150 mq di SLP destinata alla residenza e per le altre destinazioni considerate complementari o accessorie alla residenza, compresi gli esercizi commerciali di vicinato;	Gf1; Gf2.4; Gf3.1; Gf4.1; Gf5.1;
b) per la SLP con destinazione produttiva industriale o artigianale: n°1 posto auto ogni 200 mq di SLP	Gf2, escluso Gf2.4
c) per la SLP con destinazione terziaria: n°1 posto auto ogni 50 mq di SLP	Gf3, escluso Gf3.1
d) n°1 posto auto ogni 50 mq di SLP con destinazione commerciale, esclusi gli esercizi commerciali di vicinato, e di SLP delle attività terziarie e dei pubblici esercizi.	Gf4.2; Gf4.3; Gf5.2; Gf5.3; Gf5.4.

**Art. 26 Variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici conseguente a mutamenti di destinazione d'uso**

Per mutamenti di destinazione d'uso, ammissibili in base alle norme di piano, connessi all'esecuzione di opere edilizie, la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale deve essere integrata nei seguenti casi:

- a) ove si configuri una nuova destinazione ad attività terziaria dei sottogruppi funzionali Gf3.2, Gf3.3;
- b) ove si configuri una nuova destinazione a pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago del sottogruppo funzionale Gf4.2 e Gf4.3;
- c) ove si configuri una nuova destinazione ad attività di commercio al dettaglio del sottogruppo funzionale Gf5.3 o superiore.

È considerato alla stregua di cambio d'uso anche il passaggio da una classe dimensionale ad altra superiore per i gruppi funzionali Gf4 e Gf5.

Quando il mutamento della destinazione d'uso non è connesso all'esecuzione di opere edilizie, la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale deve essere garantita solamente nel caso contemplato ai paragrafi b) e c) del primo comma del presente articolo.

In tutti i casi di mutamento della destinazione d'uso contemplati al presente articolo la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale dovrà essere commisurata al fabbisogno generato dalla nuova destinazione, calcolato secondo il prospetto contenuto al precedente art. 24, dedotte le aree per servizi e spazi pubblici eventualmente già cedute in coerenza con la destinazione d'uso precedente.

**Art. 27 Monetizzazione delle aree per servizi pubblici**

Quando la cessione delle aree non risulti possibile oppure, per la loro conformazione, o la loro localizzazione o per altre ragioni, non sia ritenuta opportuna dal Comune, la convenzione relativa all'esecuzione del Piano Attuativo o connessa ad un permesso di costruire può prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione, la corresponsione di una somma determinata in applicazione dell'art. 46, primo comma, lett. a) della LR 12/05.

Quando il Piano Attuativo o il permesso di costruire convenzionato hanno ad oggetto la realizzazione di medie strutture di vendita (Gf5.3, Gf5.4) o di pubblici esercizi di grande dimensione e di locali di intrattenimento e svago (Gf4.2, Gf4.3) il fabbisogno di parcheggi pubblici, di cui al precedente art. 25, dovrà essere interamente soddisfatto individuando e mettendo a disposizione le aree necessarie anche all'esterno del comparto.

**Art. 28 Regime transitorio delle aree per servizi e spazi pubblici**

Nelle more dell'acquisizione delle aree per attrezzature pubbliche, è vietata la realizzazione su di esse di qualsiasi manufatto edilizio, anche precario, nonché la formazione di discariche o depositi all'aperto.

Sugli edifici esistenti all'interno di dette aree sono consentiti gli interventi conservativi previsti dalla legge per gli edifici non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione.

**Art. 29 Attuazione del Piano dei Servizi**

**29.1 Piani di settore**

Il Piano dei Servizi è destinato ad essere integrato e attuato attraverso i piani di settore di seguito elencati:

- a) Piano dei Tempi e degli Orari
- b) Piano e Regolamento Comunale del verde
- c) Piano del Decoro e dell'Arredo Urbano
- d) Piano della ciclabilità

e) Piano dei Parcheggi

I piani di settore saranno approvati dal Consiglio Comunale come documenti integrativi del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e potranno prevedere la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico e generale diverse da quelle previste dal Piano dei Servizi, come disposto all'art. 9, comma 15 della LR 12/05.

**29.2**

**Coordinamento del Piano dei Servizi col programma comunale delle opere pubbliche**

In sede di formazione del Bilancio comunale e di approvazione del Piano Triennale delle Opere Pubbliche si dovrà procedere alla verifica dello stato di attuazione del presente Piano dei Servizi ed al suo eventuale adeguamento.

La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle indicativamente previste dal Piano dei Servizi è possibile nel rispetto delle disposizioni contenute nel precedente art. 17 e dell'art. 9, comma 15 della LR 12/05.

<b>Art. 30</b>	<b>Piano Urbano Generale dei Servizi Sottosuolo (PUGSS)</b>
----------------	-------------------------------------------------------------

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

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

## Titolo IV – Disciplina del Piano delle Regole

### Capo I - Disciplina delle Aree

#### Art. 31 Suddivisione del tessuto urbano consolidato in aree omogenee

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

Aree A - Aree centrali;

Aree B - Aree del tessuto urbano consolidato residenziali e polifunzionali;

Aree D - Aree del tessuto urbano consolidato a vocazione produttiva e commerciale.

Il Piano delle Regole individua inoltre gli ambiti riservati all'attività agricola.

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

#### Art. 32 Disposizioni generali per le aree del tessuto urbano consolidato

##### 32.1 Salvaguardia delle SLP esistenti

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

La SLP esistente prima degli interventi di demolizione dovrà essere quantificata, dimostrata e asseverata dal richiedente il titolo abilitativo secondo i criteri di calcolo delle presenti norme.

Per gli interventi di sostituzione di edifici esistenti:

- \* ove detti edifici comprendano sottotetti recuperabili a fini abitativi, il nuovo edificio potrà realizzare direttamente una superficie abitabile in sottotetto nella quantità che era consentita negli edifici esistenti prima della demolizione;
- \* ove la ricostruzione rispetti la sagoma e il sedime dell'edificio preesistente é ammesso, oltre al mantenimento delle SLP, anche la conferma dei rapporti di copertura, delle altezze e delle distanze esistenti prima della demolizione, anche se non conformi agli indici e parametri dettati per ciascuna delle aree omogenee.

##### 32.2 Trasferimento di volumetria

È consentito il trasferimento dell'edificabilità di pertinenza di un'area su altra area adiacente e ricadente nella zona avente la medesima destinazione e lo stesso indice di edificabilità fondiaria a condizione che la conseguente concentrazione volumetrica avvenga nel rispetto degli altri indici e parametri di zona (Rc, H, Dc, Df, Ds).

##### 32.3 Individuazione della superficie fondiaria di pertinenza

Per l'individuazione del lotto di pertinenza possono essere conteggiate nella superficie fondiaria anche le aree non azionate nella tavola di piano (PR 7 ed PR 8 - Disciplina delle aree) risultanti dall'arretramento delle recinzioni in corrispondenza dei parcheggi privati realizzati fuori recinzione, purché la proprietà delle aree sia dimostrata nella documentazione presentata per l'ottenimento del titolo abilitativo.

##### 32.4 Disciplina del recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

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

Il recupero dei sottotetti a fini abitativi:

- \* deve prevedere la dotazione di parcheggi pertinenziali secondo quanto stabilito all'art. 6 delle presenti Norme;
- \* deve, rispettare i limiti di altezza degli edifici come stabiliti dalle presenti Norme. Nell'ipotesi di edifici a cortina, come individuati nelle tavole di piano, le quote di gronda e di colmo di un

singolo edificio, o più edifici oggetto di intervento contestuale, potranno essere innalzate fino a raggiungere le altezze interne necessarie a conseguire l'agibilità dei locali di abitazione, purché in coerenza con l'altezza media degli edifici dell'isolato.

### 32.5 Salvaguardia del verde privato

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

### 32.6 Servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico

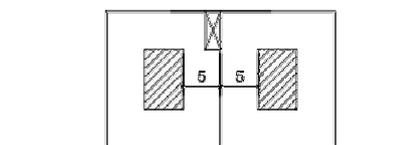
L'applicazione degli indici di edificabilità stabiliti dalle presenti norme definisce la capacità edificatoria delle aree al netto delle eventuali SLP destinate a servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico regolate da apposita convenzione o regolamento d'uso. La SLP destinata a servizi non può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

### 32.7 Edificazioni a confine

L'edificazione a confine è consentita nei seguenti casi:

- quando il PGT indica l'obiettivo di preservare o realizzare la continuità della cortina edilizia stradale;
- negli interventi di demolizione e ricostruzione, comunque classificati, che prevedano la riedificazione di un fabbricato preesistente collocato sul confine;
- nel caso della realizzazione di box o locali accessori, purché la loro altezza, misurata al punto più elevato della sagoma esterna del manufatto, non superi i m 2,90, e purché non prospettanti sugli spazi pubblici;
- quando il lotto adiacente presenta un fabbricato edificato sul confine (costruzione in aderenza).

Non sono da considerare nella verifica delle distanze ( $D_c$  e  $D_f$ ) i fabbricati accessori integrati nel muro di recinzione, come indicato nello schema che segue, la cui altezza misurata al punto più alto dell'involucro esterno non superi l'altezza di detto muro.



Salvo il caso della costruzione in aderenza, per la realizzazione di costruzioni a confine deve essere prodotto l'atto convenzionale stipulato tra i titolari dei lotti confinanti.

### 32.8 Precisazioni in merito all'applicazione dei parametri $R_c$ ed $R_d$

Il rapporto massimo di copertura definito nelle norme di ciascuna delle aree omogenee potrà essere superato, *una tantum*, esclusivamente al fine di dotare dei parcheggi privati (autorimesse, box, posti auto coperti) nelle quantità prescritte dalle presenti norme, gli edifici esistenti che ne risultino sprovvisti e i loro eventuali ampliamenti e sopralzi, purché non venga superato di più del 20% il parametro  $R_c$  stabilito per ciascuna area.

Per interventi su edifici esistenti non è ammessa la riduzione della  $S_d$  quando già inferiore ai limiti dettati dal Regolamento Locale di Igiene o quando risulterebbe inferiore a detti limiti in conseguenza della riduzione.

### 32.9 Zone di confine tra aree residenziali e produttive

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

**Art. 33 Aree A - Aree centrali**

**33.1 Definizioni e obiettivi**

Nelle tavole di piano sono individuati i nuclei di antica formazione delle frazioni e del capoluogo e, per quest'ultimo, il tessuto edilizio della città centrale che lo contorna.

Gli edifici che vi sono compresi costituiscono, individualmente o nel rapporto col contesto, un valore testimoniale o identitario per l'intera collettività urbana.

Ai sensi dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457, le aree A sono classificate come zona di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Nelle aree A gli interventi devono tendere prioritariamente alla conservazione degli edifici esistenti individuati come meritevoli di conservazione ed al ripristino e alla valorizzazione delle loro qualità architettoniche o tipologiche.

**33.2 Ripartizione in sottoclassi**

**33.2.1 Area A1 - Nuclei di antica formazione**

Comprende gli insediamenti antichi di interesse storico, architettonico, paesaggistico. L'area A1 è assimilata all'omonima zona di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Sono classificati come area A1, come individuati nella tavola di piano:

- il nucleo di antica formazione di Lissone;
- il nucleo storico della frazione di Santa Margherita;
- la corte della cascina Bini a Santa Margherita;
- la corte della cascina Aliprandi a Santa Margherita;
- la corte della cascina Baldironi - San Mauro;
- la corte della cascina Convenio.

**33.2.2 Area A2 - Tessuto edilizio della città centrale**

Comprende i tessuti urbani di più recente costituzione che mantengono un forte carattere unitario col nucleo di antica formazione.

**33.3 Destinazioni d'uso**

Destinazioni principale e complementari	La destinazione d'uso principale è la residenza (Gruppo funzionale Gf1). Sono con essa compatibili le attività terziarie (Gf3), e le attività di pubblico esercizio del Gf4.1 (PE1 con SLP ≤ mq 250).
Destinazioni escluse	Sono escluse le funzioni attinenti la produzione di beni di tipo industriale o artigianale (Gruppo funzionale Gf2) ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf2.4).
Commercio	Ferma restando la facoltà di introdurre attività commerciali di vicinato (Gf5.1), le altre attività di commercio al dettaglio (Gf5), sono compatibili alle condizioni di cui al Capo II del presente Titolo.

**33.4 Definizione degli interventi edilizi**

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

**33.4.1 Ristrutturazione edilizia conservativa**

Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia rivolti alla riabilitazione dell'edificio esistente. Ricadono in questa categoria gli interventi di ristrutturazione che non modificano l'impianto tipologico e non comportano la modifica sostanziale delle facciate prospettanti sullo spazio pubblico identificate nelle tavole di piano come "cortine edilizie".

Gli interventi di ristrutturazione conservativa possono consistere anche nella demolizione e fedele ricostruzione del fabbricato esistente e possono comportare incrementi della SLP, purché compatibili con la capacità edificatoria assegnata o con le modalità di intervento consentite sul fabbricato.

### 33.4.2 Ristrutturazione edilizia sostitutiva

Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia volti al rinnovo dell'edificio, fino alla sua parziale o totale demolizione e ricostruzione non fedele alla sagoma preesistente.

### 33.5 Modalità di intervento

Gli interventi di manutenzione straordinaria e quelli che non comportano alcun incremento della SLP esistente sono sempre autorizzati con titolo abilitativo semplice.

In particolare gli interventi di trasformazione sono soggetti a diversa procedura abilitativa in relazione all'entità delle trasformazioni stesse come indicato nel seguente prospetto.

	Procedura	Tipo intervento	Capacità edificatoria	H
a	Titolo abilitativo semplice	Ristrutturazione conservativa	SLP esistente	esistente
b	PdC convenzionato	Ristrutturazione sostitutiva o nuova edificazione	SLP esistente o indice	esistente
c	Piano Attuativo	Ristrutturazione urbanistica	SLP esistente o indice	m 10,50

### 33.6 Prescrizioni specifiche per le Aree A1: Nuclei di antica formazione

#### 33.6.1 Categorie di intervento

Nella Tav. PR 9 "Disciplina di intervento sugli edifici delle aree A" è indicata la categoria assegnata a ciascun edificio in base all'elenco riportato di seguito:

**EVM** Edificio di Valore Monumentale (vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04 e altri edifici monumentali);

**EVS** Edificio di Valore Storico;

**EIA** Edificio di Interesse Architettonico o Ambientale;

**EFA** Edificio o Fabbricato Accessorio;

**EEC** Edificio Estraneo al Contesto.

Ferma restando la possibilità di realizzare interventi di manutenzione straordinaria per tutti gli edifici, nel prospetto che segue sono indicati gli indirizzi da applicare a ciascuna categoria di intervento:

Cat.	Descrizione	Indirizzi	Restauro e Risanamento conservativo	Manutenzione straordinaria	Ristrutturazione edilizia conservativa	Ristrutturazione edilizia sostitutiva	Sostituzione edilizia
<b>EVM</b>	Edificio di valore monumentale (vincolo DLgs 42/04 e altri edifici)	Conservazione integrale	si	si	no	no	no
<b>EVS</b>	Edificio di valore storico	Conservazione dell'involucro esterno, anche con fedele ricostruzione	si	si	si	no	no
<b>EIA</b>	Edificio di interesse architettonico o ambientale	Conservazione degli allineamenti e dell'altezza massima esistente nell'edificio oggetto di intervento e del linguaggio architettonico originario	si	si	si	si	no
<b>EFA</b>	Edificio o fabbricato accessorio	Mantenimento delle superfici coperte senza recupero della SLP	no	si	si	si	si
<b>EEC</b>	Edificio estraneo al contesto	Ricostruzione senza vincolo di sagoma	no	si	si	si	si

### 33.6.2 Indici e parametri

La capacità edificatoria assegnata alle aree A1 è pari all'esistente, con le specificazioni e le aggiunte di seguito indicate.

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

I fabbricati accessori individuati nella tavola "PR 9 - Disciplina di intervento sugli edifici delle aree A", ai quali è attribuita la categoria di intervento EFA, che non concorrono al conteggio della SLP esistente, possono essere oggetto di interventi di demolizione e ricostruzione ma dovrà esserne mantenuto l'uso attuale e la relativa superficie non potrà essere sommata alla SLP dei fabbricati principali ai fini della determinazione della capacità edificatoria.

<b>Rc</b>	=		esistente
<b>H</b>	=		
<b>Dc</b>	=		
<b>Df</b>	=		
<b>Ds</b>	=		

I parametri Dc, Df, Ds possono essere derogati quando tale deroga si renda necessaria alla conservazione o al ripristino della cortina stradale.

### 33.6.3 Recupero dei sottotetti a fini abitativi

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

Il recupero del sottotetto a fini abitativi non produce effetti sulla verifica del rispetto dell'altezza "H" assegnata alla zona.

## 33.7 Prescrizioni specifiche per le aree Aree A2: Tessuto edilizio della città centrale

### 33.7.1 Indici e parametri

#### Per gli interventi di ristrutturazione conservativa e di ristrutturazione sostitutiva

In tutti gli interventi che prevedono il mantenimento dell'involucro esterno o la sua fedele ricostruzione la capacità edificatoria è pari all'esistente ma è consentita la realizzazione di una maggiore SLP quando questa sia ricavabile senza che venga modificato detto involucro.

#### Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di nuova edificazione ovvero di demolizione di ricostruzione con sedime e sagoma diversi dall'esistente

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

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

#### Altri parametri

<b>H</b>	= m 10,50		salvo per le edificazioni a cortina
<b>Rc</b>	= 50%		
<b>Dc</b>	= H/2 - minimo m 5		
<b>Df</b>	= minimo m 10		
<b>Ds</b>	= m 5		

### 33.7.2 Recupero dei sottotetti a fini abitativi

Il recupero a fini abitativi dei sottotetti è consentito anche quando comporti la modifica delle quote di gronda e di colmo della copertura, ferma restando l'esclusione della realizzazione di nuovi abbaini sul fronte verso lo spazio pubblico.

Il recupero del sottotetto a fini abitativi non produce effetti sulla verifica del rispetto dell'altezza "H" assegnata alla zona quando riguarda edifici fino 3 piani fuori terra o quando non comporta modifica delle quote di colmo e di gronda e dell'inclinazione delle falde.

### 33.7.3 Aree a ville e giardini privati

Nella tavola "PR 9 - Disciplina di intervento sugli edifici delle aree A" sono individuate le aree caratterizzate dalla presenza di ampi giardini con edifici a villino posti al centro. Alle aree così individuate si applica la disciplina dettata al successivo art. 34.8.

### 33.8 Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente

È facoltà dei privati di proporre, sia per le aree A1 che per le aree A2, l'adozione di Piani di Recupero estesi almeno ad un singolo edificio, come tale individuato per tipologia ed architettura. Per gli immobili ricadenti nella sottozona A1 detti piani potranno prevedere una disciplina di intervento diversa da quella assegnata in base al prospetto riportato nel precedente paragrafo 33.6.1, salva restando la misura della capacità edificatoria.

In sede di Piano Attuativo alla capacità edificatoria determinata dalla SLP esistente o dall'applicazione dell'indice Uf sarà sommata quella determinata dall'applicazione di un incentivo pari al 10% della capacità edificatoria determinata dall'applicazione dell'indice Uf stesso.

### 33.9 Norme morfologiche

#### 33.9.1 Cortine edilizie

Nella tavola "PR 9 - Disciplina di intervento sugli edifici delle aree A" sono indicate le cortine edilizie da mantenere, ripristinare o completare allineando i fabbricati sulla cortina e realizzando ove possibile l'edificazione in aderenza agli eventuali frontespizi ciechi. In tali casi non si applicano i parametri di distanza minima di cui all'art. 3.9.

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



Rimangono vincolati al rispetto dell'altezza dei fabbricati esistenti gli interventi sugli edifici ricadenti nelle aree A1 e sugli edifici delle cortine edilizie individuate nella Tav. PR 9, ricadenti nelle aree A2 fronteggianti le aree A1.

#### 33.9.2 Portici

Nella tavola "PR 9 - Disciplina di intervento sugli edifici delle aree A" sono indicate le strade per le quali si promuove la formazione di nuovi portici.

Gli interventi di ristrutturazione sostitutiva e di demolizione e ricostruzione riguardanti edifici della cortina stradale dovranno prevedere la realizzazione di portici lungo il fronte prospettante sullo spazio pubblico.

I portici dovranno essere asserviti all'uso pubblico e dovranno avere una profondità non inferiore a m 2,50.

#### 33.9.3 Abaco delle aree A

L'Abaco descrive le modalità di approccio alla progettazione degli interventi sugli edifici dell'area centrale. La coerenza degli interventi edilizi progettati con le indicazioni contenute nell'Abaco dovrà essere argomentata nella documentazione prodotta a corredo dei progetti edilizi, la quale pertanto deve essere integrata come indicato al comma successivo.

Le indicazioni contenute nell'Abaco hanno valore orientativo e potranno essere progressivamente integrate in base ai pronunciamenti dalla Commissione comunale per il paesaggio.

#### 33.9.4 Documentazione di progetto

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

\* lo stato dell'edificio e la coerenza dell'intervento progettato con il contesto e con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio stesso;

- \* la cura prestata, oltre che ai caratteri dell'ambiente e dell'architettura, anche ai valori riconoscibili nella permanenza dei tracciati stradali e alla conservazione delle aree inedificate connotate da giardini storici o importanti per la percezione visiva dei beni vincolati o di valore storico - architettonico.

**Art. 34 Aree B - Aree del tessuto urbano consolidato residenziali e polifunzionali**

**34.1 Definizione**

Sono le aree del tessuto edificato organizzate in isolati urbani a destinazione residenziale o con presenza di attività lavorative diverse, anche collocate in edifici con tipologia specifica. Rientrano in questa classificazione anche i lotti residenziali caratterizzati dalla presenza significativa di giardini privati per i quali vengono dettate specifiche disposizioni di tutela.

**34.2 Destinazioni d'uso**

La destinazione principale di queste aree è la residenza (Gf1) ma sono considerate complementari e compatibili tutte le altre destinazioni d'uso elencate all'art. 4 ad eccezione di quelle riportate di seguito.

Sono escluse le funzioni attinenti le attività di magazzinaggio e autotrasporto (Gf2.2) e logistica (Gf2.3).

Le attività di commercio al dettaglio (Gf5), i pubblici esercizi ed i locali di intrattenimento e svago (Gf4), sono considerate compatibili alle condizioni di cui al Capo II del presente Titolo.

**34.3. Modalità di attuazione**

- \* Titolo abilitativo semplice
- \* Piano Attuativo per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e per gli interventi su lotti di estensione superiore a mq 3.000

**34.4 Indici e parametri**

Salva la facoltà della conservazione delle SLP esistenti disposta all'art. 32.1, l'edificazione dei lotti liberi e la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

Uf (mq/mq)	0,40
Rc (%)	50
H (m)	13,50
Dc (m)	H/2 - minimo m 5
Df (m)	minimo m 10
Ds (m)	m 5,00 con l'eccezione delle edificazioni a cortina

**34.5 Recupero ad altro uso della SLP esistente**

Il recupero a residenza della SLP esistente con destinazione produttiva nello stato di fatto è condizionato al rispetto dei parametri H, Dc, Df e Ds ed alla verifica che il rapporto Rc non risulti superiore al parametro di zona o al rapporto determinato dai fabbricati esistenti prima dell'intervento, regolarmente autorizzati.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione possono prevedere, in sostituzione del rispetto della distanza "Ds", l'edificazione a cortina sul filo stradale quando esistano edificazioni a cortina sui lotti adiacenti.

**34.6 Ampliamento delle attività produttive esistenti**

I fabbricati destinati alla produzione manifatturiera (Gf2.1 e Gf2.4) possono essere oggetto di ampliamenti anche quando eccedano il limite della SLP consentita in base all'applicazione dell'indice di zona. Detti ampliamenti possono essere finalizzati esclusivamente all'adeguamento igienico sanitario, sono consentiti fino ad un massimo del 10% della SLP esistente, per una superficie (SLP) non superiore a mq 25.

L'ampliamento può essere realizzato purché vengano rispettati i parametri H, Dc, Df, Ds ed il parametro Rc = 60%.

**34.7 Deroga alla distanza dei fabbricati dai confini**

La distanza dei fabbricati dal confine può essere inferiore a quella indicata al comma 4 del presente articolo quando venga stipulata fra i confinanti una convenzione che contenga l'assenso a

detta riduzione e l'impegno ad arretrare le eventuali edificazioni sui lotti vicini in modo da rispettare le distanze minime di legge, fatte salve le disposizioni del Codice Civile e gli eventuali ulteriori diritti di terzi.

### 34.8 Prescrizioni particolari per le aree a ville e giardini privati

Sono le aree caratterizzate dalla presenza di ville isolate al centro di ampi giardini. Rientrano in questa categoria anche singoli lotti interamente a verde.

#### 34.8.1 Capacità edificatoria

Salva la facoltà della conservazione delle SLP esistenti disposta all'art. 32.1, l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

Uf (mq/mq)	0,10
Rc (%)	20
H (m)	10,50
Dc (m)	H/2 - minimo m 5
Df (m)	minimo m 10
Ds (m)	m 5,00 con l'eccezione delle edificazioni a cortina

È inoltre consentito per una sola volta l'ampliamento degli edifici esistenti fino ad un massimo del 20% della SLP esistente e per una nuova SLP non superiore a mq 50, anche in difformità rispetto agli indici Uf ed Rc. Detta facoltà di ampliamento non si applica agli immobili che ne abbiano già usufruito in applicazione delle disposizioni del PRG 1999 o del PGT 2012.

#### 34.8.2 Tutela del verde

La documentazione presentata per l'ottenimento del titolo abilitativo dovrà essere integrata col rilievo delle alberature esistenti ed il progetto della sistemazione paesaggistica sottoscritti da un tecnico abilitato. L'eventuale taglio di piante d'alto fusto dovrà essere adeguatamente motivato.

#### 34.8.3 Ricoveri attrezzi

All'interno dei giardini è consentita l'installazione di capanni amovibili per il ricovero di attrezzi e materiali, della dimensione massima di circa m 2,50 x 2,50 in pianta e m 2,50 di altezza dell'involucro esterno, purché non stabilmente infissi nel terreno, anche quando eccedano il limite determinato dall'applicazione degli indici Uf ed Rc.

## Art. 35 Aree D - Aree del tessuto urbano consolidato a vocazione produttiva e commerciale

### 35.1 Definizione

Sono le aree occupate da attività:

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

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

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

Aree D2 – Aree per attività prevalentemente commerciali.

### 35.2 Aree D1 per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni e servizi

#### 35.2.1 Destinazioni d'uso

- \* La destinazione d'uso principale è l'attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale (Gruppo funzionale Gf2).
- \* E' complementare l'attività del Gruppo funzionale Gf3 (Attività terziaria di produzione di servizi).
- \* E' esclusa la funzione residenziale (Gruppo funzionale Gf1).
- \* Le attività di commercio al dettaglio (Gruppo funzionale Gf5), sono compatibili alle condizioni di cui al Capo II del presente Titolo.

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

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

- \* a produzione di beni materiali di tipo industriale o artigianale (Gruppo funzionale Gf2);
- \* a uffici o altre attività terziarie (Gruppo funzionale Gf3, Attività terziarie di produzione di servizi, e Gruppo funzionale Gf4, Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago);
- \* Gf5 attività commerciali.

#### 35.2.2 **Prescrizioni particolari per le attività di produzione manifatturiera**

La destinazione di parte della SLP a uffici, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'unità locale o con essa affini, è ammessa entro il limite del 30% della SLP, come indicato all'art. 4.4 nella definizione della destinazione d'uso del settore secondario (Gruppo funzionale Gf2).

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

Nel caso in cui la parte di un'unità immobiliare destinata alle funzioni terziarie sia superiore al 30% della SLP complessiva realizzata, o non sia pertinenza di un'attività produttiva industriale o artigianale, detta parte sarà considerata a tutti gli effetti come SLP a destinazione terziaria (Gruppo funzionale Gf3). In tal caso dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- 1) per interventi di cambiamento della destinazione d'uso da altra attività a quella terziaria il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla verifica della dotazione di parcheggi privati pertinenziali, nella quantità minima prevista dalle presenti norme;
- 2) è obbligatoria la dotazione di parcheggi pubblici nella misura del 50% della SLP, ovvero la monetizzazione della stessa superficie finalizzata al miglioramento della dotazione complessiva di aree per il parcheggio pubblico.

Nel caso di interventi che riguardano una parte di un edificio esistente ovvero un suo ampliamento, la prescrizione relativa alla dotazione di parcheggi privati pertinenziali deve essere ottemperata senza riduzione della dotazione complessiva in essere.

#### 35.2.3 **Indici e parametri**

Gli interventi devono rispettare i seguenti indici e parametri:

**Uf** = 1,00 mq/mq

**Rc** = 70%

**H** = m 12,00

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

**Df** = m 10

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

#### 35.2.4 **Modalità di intervento**

Gli interventi sono subordinati a:

- \* Titolo abilitativo semplice            nei casi di demolizione e ricostruzione comportanti la conservazione della SLP esistente o di ampliamento fino al raggiungimento dell'indice di piano;
- \* Permesso di c. convenzionato:    ove la Sf interessata dall'intervento sia superiore a 5.000 mq;
- \* Piano Attuativo:                        nei casi di "ristrutturazione urbanistica", come definiti all'art. 27, comma 1, paragrafo "f", della LR 12/2005, ove la Sf interessata dall'intervento sia superiore a 10.000 mq, o quando l'intervento di riuso dell'area o dei fabbricati comporti l'integrale conversione della destinazione d'uso da un gruppo funzionale principale ad uno complementare o compatibile.

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

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

Per gli insediamenti produttivi esistenti e attivi per i quali l'indice  $U_f$  o il rapporto  $R_c$  consentono ampliamenti inferiori al 10% della SLP e della  $Sc$  esistenti, ovvero non li consentono affatto, in deroga a tali indice e rapporto sono ammissibili "una tantum" incrementi massimi della SLP e della  $Sc$  pari al 10% dell'edificabilità risultante dall'applicazione dell'indice di zona.

È inoltre consentito, entro il limite di un ulteriore 20% della SLP esistente, l'incremento della SLP realizzato all'interno dei fabbricati esistenti, purché non comporti aumento della superficie coperta.

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

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

Le attività commerciali sono soggette alle disposizioni di cui al Capo II del presente Titolo.

## 35.3 Aree D2 per attività prevalentemente commerciali

### 35.3.1 Definizione

Sono le aree prevalentemente occupate da attività commerciali di media e grande struttura.

### 35.3.2 Destinazioni d'uso

- \* La destinazione d'uso principale è l'attività del gruppo funzionale Gf5 (Attività commerciali, commercio al dettaglio) alle condizioni di cui al successivo Capo II del presente Titolo.
- \* E' complementare l'attività del gruppo funzionale Gf2 (Attività produttive) e quella del Gruppo funzionale Gf3 (Attività terziaria di produzione di servizi).
- \* È escluso l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita (Gf5.5).
- \* È esclusa la funzione residenziale (Gruppo funzionale Gf1).

La destinazione d'uso residenziale (Gf1) è esclusa con l'eccezione della residenza di servizio, la cui realizzazione deve avvenire contestualmente o successivamente a quella delle superfici destinate all'attività terziaria, nel rispetto dei limiti di cui all'art. 4.4.

Ogni progetto di nuovo insediamento o di ampliamento di insediamenti esistenti o di modifica delle destinazioni d'uso originariamente autorizzate deve essere accompagnato da una chiara identificazione delle destinazioni d'uso degli immobili esistenti e previsti.

### 35.3.3 Indici e parametri

Gli interventi devono rispettare i seguenti indici e parametri:

**$U_f$**  = 1,0 mq/mq

**$R_c$**  = 60%

**H** = m 16,00

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

**$D_f$**  = m 10

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

### 35.3.4 Modalità di intervento

È sempre soggetta a piano attuativo la trasformazione dei lotti liberi. Negli altri casi per la realizzazione delle destinazioni d'uso diverse dal commercio sono da applicare le disposizioni contenute al precedente comma 35.2.4.

Per la realizzazione delle destinazioni d'uso commerciali gli interventi di trasformazione o nuovo insediamento, coerentemente con quanto disposto al successivo art. 40 delle presenti norme, sono subordinati a:

- \* Titolo abilitativo semplice: per le attività commerciali di vicinato (Gf5.1) e per le medie strutture di primo livello (MS1 - Gf5.2);
- \* Permesso di costruire convenzionato: per le medie strutture di secondo livello (MS2 - Gf5.3);
- \* Piano Attuativo: per le medie strutture di terzo livello (MS3 - Gf5.4).

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

Per gli insediamenti commerciali esistenti e attivi per i quali l'indice  $U_f$  o il rapporto  $R_c$  consentono ampliamenti inferiori al 10% della SLP e della  $Sc$  esistenti, ovvero non li consentono affatto, in

deroga a tali indice e rapporto sono ammissibili "una tantum" incrementi massimi della SLP e della Sc pari al 10% dell'edificabilità risultante dall'applicazione dell'indice di zona.

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

## **Art. 36 Aree E - Aree agricole**

### **36.1 Definizione**

Le aree agricole comprendono il territorio riservato allo svolgimento dell'attività agricola, anche in funzione del mantenimento di condizioni di equilibrio naturale e paesaggistico.

Le aree agricole sono ripartite in due distinte categorie:

E1 Aree agricole di interesse comunale

E2 Aree per l'attività agricola di interesse strategico

### **36.2 Destinazioni d'uso**

La destinazione principale di queste aree è l'attività agricola (Gf6) eventualmente accompagnata da attività di trasformazione dei prodotti agricoli e da attività agrituristiche, secondo le disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia.

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso.

### **36.3 Disposizioni per l'edificazione funzionale all'attività agricola**

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

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

Per gli edifici ed i complessi edilizi ricadenti in queste aree al momento dell'adozione del presente Piano delle Regole aventi destinazione diversa dall'agricoltura, sono consentiti gli interventi volti alla conservazione dell'esistente, compresi gli interventi di ristrutturazione, come definiti dalla vigente legislazione in materia.

### **36.5 Disposizioni particolari per le aree E2 - Ambiti per l'attività agricola di interesse strategico**

Alle aree E2 si applica la disciplina dettata dalle Norme di Attuazione del PTCP, ferma restando l'applicazione delle disposizioni in materia di edificazione contenute nelle leggi nazionali e regionali.

### **36.6 Orti famigliari**

Nelle aree E1 è consentito l'allestimento di orti famigliari. Gli orti famigliari, quando realizzati in forma organizzata, possono essere recintati e comportare l'installazione di capanni amovibili per il ricovero di attrezzi e materiali, della dimensione massima di circa m 2,50 x m 2,50 in pianta e m 2,50 di altezza dell'involucro esterno per ciascun orto, salve eventuali più specifiche disposizioni dettate dai regolamenti comunali in materia.

## **Art. 37 Parco locale di interesse sovracomunale**

Nelle tavole di piano é individuato il perimetro del costituendo parco locale di interesse sovracomunale, del quale richiedere il riconoscimento ai sensi dell'art. 34 della LR 86/83.

Alle aree del costituendo parco si applicano le seguenti disposizioni di salvaguardia.

### **37.1 Vegetazione e boschi**

Salva l'applicazione delle specifiche disposizioni dettate dal vigente Piano di Indirizzo Forestale, sono da salvaguardare:

- i filari, le fasce alberate e le siepi, che, in caso di eliminazione, dovranno essere reimpiantati anche in posizione differente da quella originaria;
- le piante d'alto fusto eventualmente esistenti, se portatrici di elevati significati storico testimoniali, paesistici o naturalistici, che dovranno essere conservate salvo se deperenti o pericolanti;
- in generale le piante d'alto fusto, il cui eventuale abbattimento deve essere autorizzato dal Comune.

I nuovi impianti arborei e la sostituzione delle piante esistenti saranno realizzati preferibilmente con specie autoctone, escludendo comunque l'uso di specie infestanti.

### **37.2 Fruizione del parco**

Le strade, i sentieri o percorsi pubblici o di uso pubblico anche di proprietà privata esistenti, sono considerati nel loro complesso di interesse paesistico ambientale. Deve pertanto esserne conservato il tracciato, salvo gli interventi necessari alla eliminazione di fattori di rischio per la circolazione dei veicoli e delle persone o di difesa ambientale.

Al fine di favorire la libera circolazione pedonale non ne è ammessa la chiusura, la soppressione, l'interruzione, la deviazione operata con qualsiasi mezzo, ivi compresi cartelli o segnalazioni.

L'eventuale utilizzazione del territorio a fini ludico ricreativi non deve comportare modifiche della morfologia dei luoghi o compromettere la funzionalità ai fini della destinazione agro-forestale.

Sono inoltre vietati l'allestimento di campeggi stabili e l'allestimento e l'esercizio di percorsi per attività sportive da esercitarsi con mezzi motorizzati.

Lungo i tracciati viari è vietata l'apposizione di cartelli pubblicitari.

### **37.3 Recinzioni**

È vietata la realizzazione di nuove recinzioni in muratura.

Le eventuali nuove recinzioni saranno realizzate con siepi. È inoltre consentita la realizzazione di recinzioni temporanee a protezione delle attività di allevamento o coltivazione specializzata e a protezione delle aree di rimboschimento.

Sono inoltre consentite le recinzioni, anche in muratura, strettamente pertinenti agli insediamenti.

### **37.4 Aree a vocazione agricola o boschiva provvisoriamente destinate ad altro uso**

Per le aree adibite ad usi regolarmente autorizzati diversi dall'attività agricola, ricadenti all'interno del perimetro del parco, è consentita la prosecuzione dell'attività in atto senza alcun incremento della SLP e della Sc esistenti, anche quando detto incremento dovesse risultare necessario per l'installazione di nuovi impianti produttivi o per l'adeguamento degli impianti esistenti. Inoltre non è consentito l'ampliamento dell'area occupata dagli impianti stessi o adibita al deposito all'aperto di mezzi e materiali.

Alla cessazione dell'attività in atto le aree dovranno essere ricondotte alla destinazione agricola o boschiva.

## **Art. 38 Conservazione del verde**

Salve le più specifiche prescrizioni del vigente Piano di Indirizzo Forestale e le indicazioni contenute nelle norme di zona, al fine di tutelare il patrimonio verde è fatto obbligo:

- di piantumazione delle aree scoperte con almeno un albero ad alto fusto ogni 50 mq. di superficie scoperta;
- di conservazione delle piante alte, ovvero della loro sostituzione con piante mature ad alto fusto possibilmente della stessa specie.

## **Art. 39 Aree non soggette a trasformazione urbanistica**

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

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

Nelle aree non soggette a trasformazione sono ammessi:

- \* gli interventi connessi all'attività agricola;
- \* la realizzazione delle infrastrutture, dei servizi e delle attrezzature pubbliche, di uso pubblico o di interesse generale coerenti con le previsioni del Piano dei Servizi o con il Programma Triennale delle Opere Pubbliche, ivi compresa la nuova viabilità, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali o ambientali, prioritariamente finalizzate all'equipaggiamento delle aree inedificate a ridosso delle infrastrutture sovralocali della mobilità.

## Capo II – Disciplina del commercio e dei pubblici esercizi

### Art. 40 Attività di commercio al dettaglio

#### 40.1 Definizioni

Ai fini delle disposizioni del presente articolo valgono le seguenti definizioni.

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

Vedi art. 3.6 delle presenti norme.

##### **Settore merceologico**

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

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

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

L'articolazione delle attività di commercio al dettaglio (Gruppo Funzionale Gf5) è definita all'art. 4.4 della presente normativa.

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

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

#### 40.2 Ammissibilità delle attività commerciali

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

Ferma restando la disciplina contemplata dalle presenti norme per le diverse aree omogenee, per l'insediamento degli esercizi commerciali si applicano le disposizioni riportate nei seguenti prospetti.

Ammissibilità del commercio al dettaglio						Procedura per il titolo abilitativo	
	VIC	MS1	MS2	MS3	GS	VIC-MS1	Titolo abilitativo semplice
Aree A1	X	X	-	-	-	MS2	Permesso di costruire convenzionato
Aree A2	X	X	-	-	-	MS3	Piano Attuativo
Aree B	X	X	X	-	-		
Aree D1	X	X	X	-	-		
Aree D2	X	X	X	X	-		
Aree E	-	-	-	-	-		

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

##### 40.2.2 Grandi strutture di vendita

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

#### 40.3 **Piani di Inquadramento Operativo per la qualificazione delle aste commerciali**

Nelle tavole di piano sono perimetrati gli ambiti che dovranno essere oggetto di speciali Piani di Inquadramento Operativo (PIO) finalizzati a valutare le condizioni di ammissibilità delle nuove medie strutture di vendita aventi SV > mq 600.

Detti piani saranno equiparati a strumenti attuativi di iniziativa pubblica e conseguentemente gli interventi con questi coerenti potranno essere assentiti con permesso di costruire convenzionato.

I PIO dovranno presentare di massima i seguenti contenuti:

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

Fino all'approvazione dei PIO, all'interno degli ambiti perimetrati l'insediamento delle nuove medie strutture di vendita delle classi MS2 ed MS3 sarà consentita a condizione che sia prevista la cessione o l'asservimento all'uso pubblico di almeno il 50% dell'area da destinare a parcheggio pubblico in applicazione dell'art. 24 delle presenti norme. Il restante 50% della dotazione disposta dall'articolo citato potrà essere monetizzata. I proventi relativi saranno raccolti in un fondo destinato alla realizzazione delle opere e delle infrastrutture pubbliche che verranno previste dai PIO.

All'interno delle aree assoggettate al Piano di Inquadramento Operativo (PIO) è individuato un comparto di pianificazione attuativa per il quale il relativo strumento attuativo può essere presentato in pendenza dell'approvazione del PIO stesso. Le prescrizioni per detto piano attuativo sono espone nella scheda riportata in Appendice alle presenti norme (Appendice 2).

#### 40.4 **Dotazione di aree per servizi e spazi pubblici**

Coerentemente con quanto disposto al precedente art. 24, per gli interventi di nuova costruzione su aree libere da edificazione o rese tali tramite demolizione e ricostruzione, subordinati a Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, la dotazione minima di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico deve essere pari al:

- 50% della SLP per le medie strutture di vendita di primo livello (MS1);
- 100% della SLP per le altre medie strutture di vendita (MS2 e MS3).

Per gli esercizi commerciali che hanno a oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti e per quelle che effettuano la vendita congiunta all'ingrosso ed al minuto, le percentuali e le dotazioni sopra definite si applicheranno come se la SLP complessivamente impegnata fosse ridotta rispettivamente a 1/8 ed a 1/2.

<b>Art. 41 Attività di pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago e sale da gioco</b>
-------------------------------------------------------------------------------------------------

#### 41.1 **Pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago**

L'articolazione dell'attività di pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago è definita all'art. 4.4, gruppo funzionale Gf4, della presente normativa.

Per l'insediamento dei pubblici esercizi e dei locali di intrattenimento e svago si applicano le disposizioni riportate nei seguenti prospetti.

<b>Ammissibilità dei pubblici esercizi e dei locali di intrattenimento e svago</b>			
	<b>PE1</b>	<b>PE2</b>	<b>PE3</b>
Aree A	X		
Aree B	X	X	
Aree D1	X	X	X
Aree D2	X	X	X

<b>Procedura per il titolo abilitativo</b>	
PE1	Titolo abilitativo semplice
PE2	Permesso di costruire convenzionato
PE3	Permesso di costruire convenzionato

#### 41.2 Sale da gioco

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

### **Art. 42 Contestualità tra le procedure urbanistiche ed edilizie e quelle amministrative commerciali**

Qualora per l'apertura di attività commerciali o di pubblici esercizi sia necessaria l'esecuzione di opere edilizie soggette a Titolo abilitativo semplice o a SCIA, questi devono essere presentati contestualmente alla domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o alla SCIA per l'avvio dell'attività commerciale o di pubblico esercizio, allegando copia della domanda; i lavori possono essere iniziati nel rispetto dei tempi previsti dalle normative vigenti,

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

Nei casi in cui l'intervento edilizio per l'insediamento di attività di commercio al dettaglio o pubblico esercizio necessiti di preventiva approvazione di Piano Attuativo:

- l'avvio del procedimento pianificatorio deve essere contestuale all'avvio del procedimento di rilascio dell'autorizzazione commerciale o per pubblico esercizio, previa presentazione della domanda;
- la verifica di ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale è limitata ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale o pubblico esercizio;

I termini per l'inizio dell'attività di vendita fissati all'art.22, comma 4, D.Lgs. n. 114/98 prenderanno a decorrere dalla data di approvazione del Piano Attuativo medesimo, essi potranno essere prorogati, previa motivata richiesta, in relazione alla tempistiche dei relativi titoli abilitativi edilizi, il tutto fatto salvo eventuali disposizioni legislative sopravvenute.

Il permesso di costruire per la realizzazione di opere dirette all'apertura di medie strutture di vendita deve di norma essere rilasciato contestualmente all'autorizzazione amministrativa commerciale. L'esito negativo dell'esame della domanda di rilascio dell'autorizzazione commerciale comporta effetti di provvedimento negativo anche sotto il profilo edilizio.

### **Art. 43 - Impianti per la distribuzione del carburante per autotrazione**

Gli impianti per la distribuzione di carburante per autoveicoli (gruppo funzionale Gf2.6), ivi compresi i relativi locali accessori (depositi, impianti per autolavaggio o simili realizzati al coperto, costruzioni di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici, di SLP complessiva non superiore a mq 200) e sono ammessi nelle aree D e nelle fasce di rispetto stradale.

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

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

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

Per le attrezzature realizzate anteriormente all'entrata in vigore delle presenti norme e che si trovino in contrasto con queste, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e

straordinaria e intesi a garantire la sicurezza degli impianti, con esclusione di qualsiasi ampliamento degli impianti stessi. L'utilizzo delle possibilità edificatorie stabilite dal Piano per l'area nella quale ricadono gli impianti è subordinato alla completa dismissione degli impianti stessi.

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

### Capo III – Norme finali

#### Art. 44 Edifici in contrasto con le prescrizioni del Piano delle Regole

Gli edifici che alla data di adozione del Piano delle Regole risultassero in contrasto con quanto stabilito dal Piano stesso per quanto attiene la loro destinazione d'uso, possono essere oggetto unicamente di interventi atti ad adeguarvisi.

Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione é ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del Piano, anche se in contrasto con le prescrizioni dettate per le diverse aree. È inoltre consentito il subentro di nuove attività economiche nei fabbricati occupati da attività presenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole.

Le destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del Piano delle Regole saranno dimostrate o dichiarate con atto pubblico in sede di procedura abilitativa.

#### Art. 45 Edifici condonati

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

## **Appendice 1 - DOCUMENTAZIONE A CORREDO DEI PIANI ATTUATIVI**

### **1 Prescrizioni generali**

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

- il quadro sinottico dei vincoli di natura amministrativa, infrastrutturale, ambientale o geologica, compresi i vincoli connessi al reticolo idrico minore, gravanti sull'area di intervento;
- il calcolo della superficie territoriale da determinarsi mediante rilievo strumentale riferito quindi ad un caposaldo certo opportunamente indicato;
- le opere infrastrutturali di carattere generali esistenti, quali reti fognarie; reti elettriche; acquedotti; ect., indicandone le modalità e le possibilità di allaccio;
- il progetto delle urbanizzazioni primarie (in riferimento alla normativa vigente in materia di esecuzione di opere di urbanizzazione di cui al D.Lgs. 163/06 e s.m.i.) riguardante in particolare la viabilità veicolare, pedonale e ciclabile con relativa connessione alle infrastrutture viarie esistenti.

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

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

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

### **2 Piani Attuativi in aree libere**

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

### 3 Piani Attuativi in aree edificate

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

## Appendice 2 - SCHEDA PIANO ATTUATIVO "PALAZZO DEL MOBILE"



### 1. Localizzazione e caratteri del sito

Il comparto assoggettato a piano attuativo corrisponde all'area occupata dal "Palazzo del mobile" (palazzo "Centofirme"): simbolo riconosciuto della storia dell'attività artigianale mobiliera degli ultimi 60 anni della città di Lissone.

Il sito fruisce di un elevato livello di accessibilità garantita dallo svincolo della strada statale SS36 Valassina corrispondente alla via Carducci.

### 2. Obiettivi di intervento

2.1 Conservare l'edificio esistente per il suo valore simbolico e quale testimonianza della cultura industriale lissonese.

2.2 Restituire vitalità al fabbricato ed al suo intorno favorendo l'insediamento di attività in grado di valorizzarne le caratteristiche.

### 3. Destinazioni d'uso

3.1 Sono ammesse le destinazioni d'uso consentite per le zone D2 (art. 35.3.2)

3.2 Sono del pari escluse le destinazioni d'uso non consentite nelle zone D2 (art. 35.3.2) ad eccezione delle grandi strutture di vendita.

3.2 Attività commerciali: sono ammesse tutte le attività commerciali comprese le grandi strutture di vendita del solo settore non alimentare ed entro il limite massimo di mq 3.500 di Sv.  
Non è ammessa la formazione di un centro commerciale anche per Sv < mq 3.500.

### 4. Capacità edificatoria

Il solo intervento ammesso consiste nel recupero del fabbricato esistente; conseguentemente la capacità edificatoria corrisponde alla SLP esistente.

Per lo stesso motivo non sono disposti altri indici e parametri da rispettare.

**5 Dotazione di aree per servizi e spazi pubblici**

In applicazione della disposizione di cui all'art. 150, comma 5, della LR 6/2010, la dotazione di parcheggi pubblici deve essere pari al 100% della SLP del fabbricato. Detta superficie dovrà essere interamente reperita all'interno dell'area di pertinenza. Le ulteriori aree per servizi e spazi pubblici richieste in base al citato provvedimento di legge potranno essere monetizzate.

In ragione dell'obiettivo prioritario del recupero del Palazzo del Mobile non sono previste utilità pubbliche ulteriori o aggiuntive rispetto alla dotazione "standard" di aree per servizi e spazi pubblici.

**6 Pianificazione attuativa**

l'intero comparto perimetrato dovrà essere oggetto di un unico piano attuativo.

