

Comune di Muggiò

Provincia di Milano



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12

Raccolta delle normative del PGT (Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole) con indicazione delle modifiche da apportare a seguito della proposta di accoglimento delle osservazioni

10 dicembre 2009

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

n° del
il.
n°del
n° del

I progettisti:

Il responsabile del procedimento

Il sindaco

Estratto dei Criteri
Tecnici di Attuazione
del
Documento di Piano

attrezzature ed infrastrutture pubbliche da realizzare nel contesto dell'attuazione, la perimetrazione del piano attuativo.

Decorso inutilmente il termine sopra indicato, il progetto di piano attuativo potrà comunque essere presentato con l'applicazione dell'indice Ut corrispondente alla capacità edificatoria propria assegnata a ciascun ambito, riportata nell'Allegato 1.

11.3 Piani attuativi vigenti o in itinere

Per i lotti compresi in piani attuativi vigenti o adottati alla data di adozione del presente Documento di Piano, ricadenti negli ambiti di trasformazione, continuano a valere le definizioni, le prescrizioni, gli indici ed i rapporti stabiliti in sede di piano attuativo per tutto il periodo di validità di detto piano.

Le eventuali varianti che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione, che non incidano sul dimensionamento generale del piano attuativo stesso, potranno essere redatte in conformità alle regole, ai criteri ed ai parametri del PRG in attuazione del quale sono stati approvati.

11.4 Contenuto dei piani attuativi

I piani attuativi dovranno presentare i contenuti minimi elencati nell'art. 8.6 delle NTA del Piano delle Regole. (oss. n. 82)

Art. 12 Programmi Integrati di Intervento (PII)
--

Nell'ambito del tessuto urbano consolidato possono essere promossi Programmi Integrati di Intervento finalizzati al recupero di aree dismesse, inutilizzate o sottoutilizzate e per la loro eventuale conversione ad usi diversi da quelli stabiliti dal Piano delle Regole.

Spetta al Piano delle Regole dettare più precise disposizioni per la promozione dei PII e stabilire criteri per la conduzione delle relative negoziazioni.

Art. 13 Destinazioni d'uso

Il Documento di Piano, ai fini dell'applicazione dell'art. 51 della LR 12/05, definisce le destinazioni d'uso principali, quelle complementari o accessorie o compatibili, quelle escluse, riportandole nelle schede relative a ciascun Ambito di Trasformazione, raccolte nell'Allegato 1.

Per la definizione delle destinazioni d'uso, il Documento di Piano assume la classificazione operata dal Piano delle Regole, riportata in appendice al presente articolato (Appendice 1).

Nei documenti presentati per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto del Documento di Piano relativamente alle destinazioni d'uso.

Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui è subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.

Allegato 1 - Attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione

Sezione 1 - STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



1. Stato attuale

Si tratta dell'area ineditata situata a nord-est del territorio di Muggiò al confine con il Comune di Lissone, già impegnata da previsioni edificatorie del PRG.

Presenta una conformazione regolare con edificazione consolidata lungo i margini meridionale e orientale, costituita da un tessuto a grandi isolati delimitati da una maglia viaria ortogonale.

2. Obiettivi di intervento

- 2.1 Promuovere la realizzazione di edilizia residenziale per finalità sociali.
- 2.2 Completare e qualificare il tessuto urbano della parte settentrionale di Muggiò costruendo un nuovo fronte verso lo spazio aperto.
- 2.3 Integrare nella città costruita il paesaggio e le alberature della campagna, preservando in particolare le visuali verso nord lungo la via Padova.

3. Dati urbanistici dello stato attuale

Superficie perimetrata	mq	22.240
Superficie strade pubbliche e corsi d'acqua	mq	0
Superficie territoriale netta	mq	22.240

Sezione 2 - DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE

1. Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è costituita dalla residenza (Gruppo funzionale Gf1).
Sono compatibili, in quanto integrative e complementari di tale uso:

- * le funzioni attinenti la produzione di beni materiali e di servizi (Artigianato di servizio - Gruppo funzionale Gf 2.4), purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona;
- * le attività del settore terziario (Gruppo funzionale Gf 3).

Sono espressamente escluse:

- * le funzioni attinenti la produzione di beni materiali (gruppi funzionali Gf 2.1 e Gf 2.2 e Gf 2.3);
- * l'attività agricola (Gruppo funzionale Gf 4), transitoriamente ammessa sino all'attuazione degli interventi di trasformazione;
- * le attività di distribuzione di carburante per autotrazione (Gruppo funzionale Gf 2.6).

Per la disciplina del commercio e delle altre attività a questo assimilabili si rimanda a quanto disposto nel "Piano per le attività commerciali e assimilate" allegato al Piano delle Regole.

2 Capacità edificatoria

2.1 Capacità edificatoria propria

All'Ambito di Trasformazione è attribuito un indice composto da due distinti fattori:

- Ut 0,20 mq/mq destinato alla realizzazione di alloggi da porre in vendita o in affitto a libero mercato
- Ut 0,30 mq/mq destinato alla realizzazione di alloggi per finalità sociali

2.2 Capacità edificatoria aggiuntiva

All'Ambito di Trasformazione può essere assegnato un incentivo pari complessivamente al 15% della volumetria generata dall'applicazione degli indici sopra riportati, come disposto all'art. 11.5 della LR 12/05, così ripartito:

- * 5%, corrispondente ad un indice aggiuntivo di 0,02 mq/mq, in caso di intervento coordinato da un unico strumento di attuazione esteso all'intero ambito;
- * 10%, corrispondente ad un indice aggiuntivo di 0,05 mq/mq, ove il progetto planivolumetrico esteso all'intero ambito di trasformazione sia scelto attraverso un concorso di progettazione avente le caratteristiche indicate all'art. 10 dei Criteri Tecnici per l'Attuazione del Documento di Piano.

In base all'applicazione degli indici e delle maggiorazioni la capacità edificatoria attribuita all'ambito risulta come di seguito sinteticamente rappresentato:

	Edilizia libera	Edilizia sociale	Incentivo per intervento unitario (edilizia libera)	Incentivo per concorso progett. (edilizia libera)	Capacità massima realizzabile
Indice Ut	0,20	0,30	0,02	0,05	0,57
SLP indicativa	4.448	6.672	445	1.112	12.677

2.3 Altri parametri

Rc = 40%
H = m 17

3. Realizzazione di alloggi per finalità sociali

In sede di Piano Attuativo l'edificabilità che deriva dall'applicazione dell'indice destinato all'edilizia sociale, pari a 0,30 mq/mq, deve essere attribuita a un'area destinata edilizia di tipo economico e popolare, che dovrà essere ceduta al Comune con vincolo di utilizzo per soddisfare il relativo fabbisogno di edilizia residenziale a basso costo.

In alternativa alla cessione al Comune dell'area, il soggetto proponente il Piano Attuativo potrà impegnarsi a realizzare direttamente la relativa SLP tramite convenzione ai sensi degli artt. 17 e 18 del DPR n. 380/2001, impegnandosi a garantire:

- * il godimento in affitto a canoni concordati con il Comune, anche con "patto di futura vendita", di almeno il 60% di detta SLP, per un periodo non inferiore a 20 anni;
- * la vendita della parte residua a prezzi concordati sulla base della convenzione tipo approvata dal Comune.

Le aree destinate al fabbisogno di edilizia sociale si dovranno caratterizzare per:

- * Uf pari all'Uf medio realizzato nella restante parte dell'ambito;
- * articolazione in interventi equilibratamente distribuiti nell'ambito dell'intervento complessivo, dotati delle necessarie superfici per attrezzature pubbliche nella misura minima prescritta dal Piano dei Servizi per i comparti di piano attuativo con destinazione residenziale.

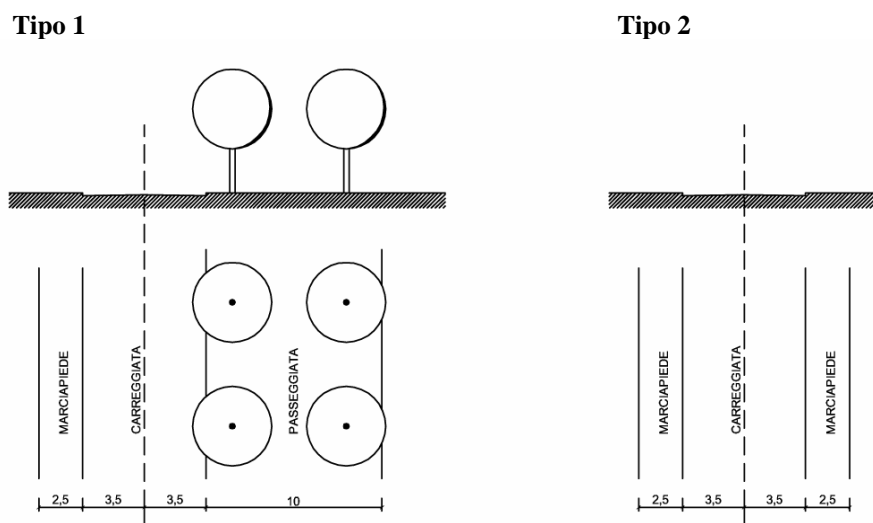
4 Pianificazione attuativa

La realizzazione degli interventi all'interno dell'ambito è subordinata all'approvazione di uno o più piani attuativi secondo quanto di seguito specificato:

- a) Numero massimo di comparti di piano attuativo: 3
- b) Superficie minima di ciascun comparto: mq 8.000
- c) Tipologie di strumento attuativo utilizzabili: Piano di Lottizzazione, Piano do Zona per l'Edilizia Economica Popolare.

5 Aree pubbliche da riservare all'interno dell'ambito

- 5.1 Strade: superficie necessaria alla realizzazione di una strada sul bordo settentrionale del nuovo quartiere (connessione via Trieste - via Padova) ed al collegamento a questa della via Galvani: indicativamente mq 7.300, da realizzare secondo le sezioni tipo di seguito riportate:



- 5.2 Parcheggi e verde: Spazio da riservare al viale di passeggiata da realizzare lungo via Padova e lungo la nuova strada di connessione fra via Padova e via Trieste. Aree per parcheggio pubblico lungo via Padova, lungo il prolungamento di via Trieste, nelle aree interne del nuovo quartiere.
- 5.3 Altre aree pubbliche: Nella misura stabilita dal Piano dei Servizi, salva la facoltà di monetizzazione delle stesse, secondo le disposizioni ivi contenute.

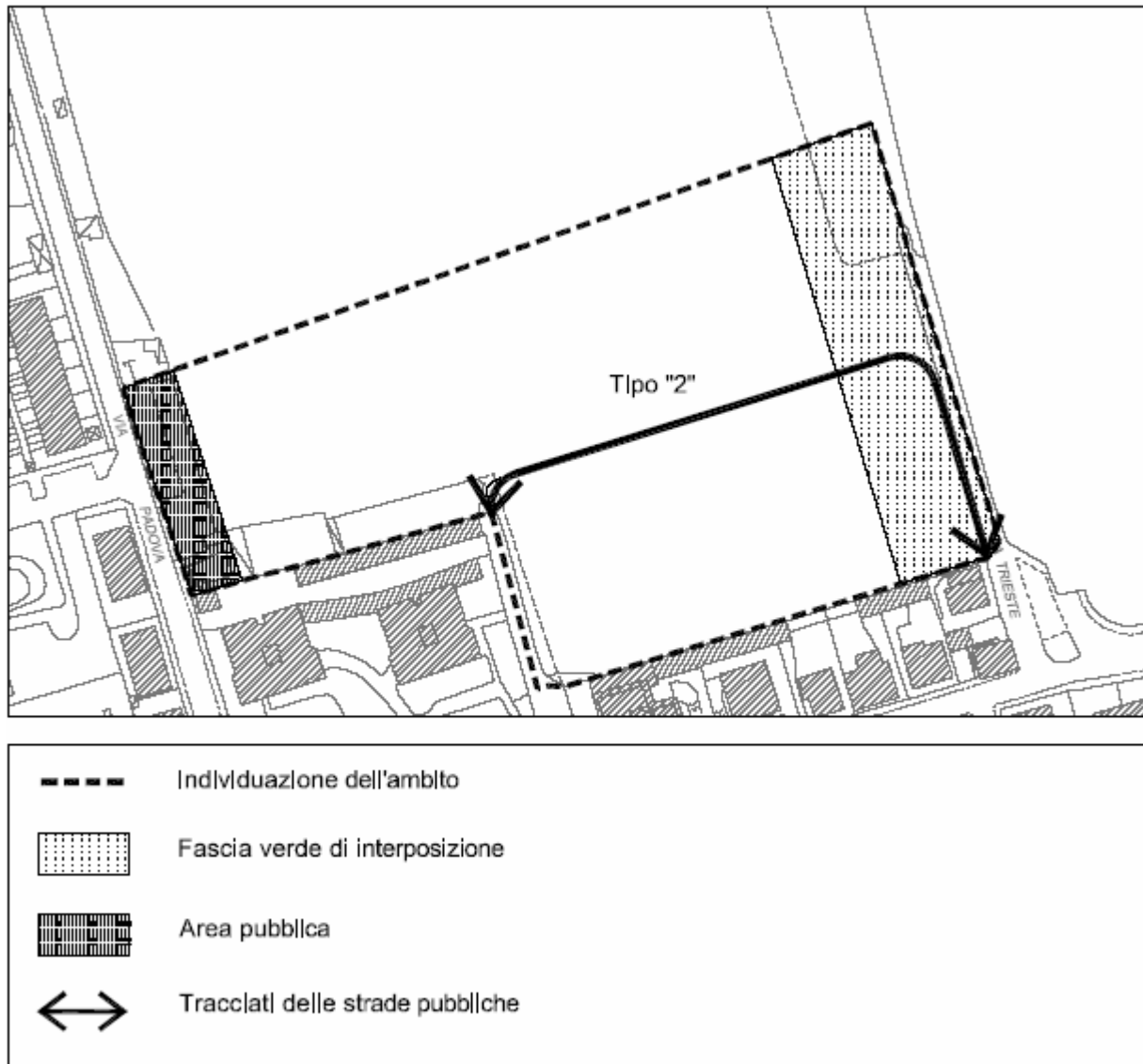
6 Indicazioni particolari

Mantenere un congruo distacco (almeno m. 30) dei nuovi fabbricati residenziali dal lato est, prevedendo all'interno della superficie fondiaria una fascia verde di interposizione sul retro dei fabbricati commerciali presenti nel Comune di Lissone, prolungando la fascia alberata esistente più a nord.

Particolare cura dovrà essere posta alla progettazione degli innesti della nuova viabilità con le strade esistenti.

Sezione 3 - Distribuzione planivolumetrica

(Scala 1/2000)



Dati urbanistici indicativi

Superficie Territoriale	mq.	22.240
Sup. per strade	mq.	2.300
Sup. per spazi pubblici	mq.	925
Superficie Fondiaria	mq.	19.015
SLP massima (Ut 0,57 mq/mq)	mq.	12.677

I dati sopra riportati hanno valore indicativo. La misura corretta va effettuata in sede di presentazione del piano attuativo, applicando in particolare le esclusioni previste dalla definizione della Superficie Territoriale (St) contenuta nelle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole (art. 3). (oss. n. 45)

Sezione 1 - STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



1. Stato attuale

Si tratta dell'area ineditata collocata fra il comparto industriale sud est e l'agglomerato residenziale cresciuto attorno al nucleo ed ai servizi pubblici della frazione Taccona, già impegnata da previsioni del PRG che le attribuisce una destinazione ad attrezzature di "servizio alle attività produttive" dotandola di una propria capacità edificatoria. In particolare si segnala la presenza di un boschetto al margine meridionale dell'ambito, che costituisce la naturale prosecuzione del sistema di spazi e attrezzature pubbliche delle vie Paganini, Confalonieri, Cervi.

2. Obiettivi di intervento

- 2.1 Completare il tessuto produttivo riservando appositi spazi al trasferimento delle attività presenti nel territorio comunale, distribuite nel tessuto edilizio residenziale e con questo incompatibili.
- 2.2 Preservare una fascia verde a separazione delle aree industriali dal tessuto residenziale esistente.
- 2.3 Estendere e integrare il sistema delle aree verdi fruibili connettendolo al complesso dei servizi pubblici del centro della frazione Taccona.

3. Dati urbanistici dello stato attuale

Superficie perimetrata	mq	45.400
Superficie strade pubbliche e corsi d'acqua	mq	0
Superficie territoriale netta	mq	45.400

Sezione 2 - DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE

1. Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è l'attività del settore secondario (Gruppo funzionale Gf 2), le destinazioni compatibili sono l'attività terziaria (Gruppo funzionale Gf 3) ed il commercio all'ingrosso (Gruppo funzionale Gf 2.5).

Le destinazioni escluse sono:

- * la residenza (Gruppo funzionale Gf 1), con la sola eccezione della residenza pertinenziale, la cui realizzazione deve avvenire contestualmente o successivamente a quella delle superfici destinate alla specifica attività produttiva
- * l'attività agricola (Gruppo funzionale Gf 6), transitoriamente ammessa sino all'attuazione degli interventi di trasformazione;
- * ogni attività lavorativa che eserciti lavorazioni con cicli insalubri di prima classe di cui al D.M. 5 settembre 1994 e successive modificazioni e integrazioni;

Per la disciplina del commercio e delle altre attività a questo assimilabili si rimanda a quanto disposto nel "Piano per le attività commerciali e assimilate" allegato al Piano delle Regole.

2. Capacità edificatoria

2.1 Capacità edificatoria propria

All'Ambito di Trasformazione è attribuito un indice composto da due distinti fattori:

Ut 0,25 mq/mq destinato alla realizzazione di fabbricati per attività lavorative da porre in vendita o in affitto a libero mercato

Ut 0,10 mq/mq destinato alla realizzazione di fabbricati produttivi per il trasferimento delle attività in contrasto con la residenza, da assegnare tramite bando, come specificato al successivo punto 3.

2.2 Capacità edificatoria aggiuntiva

All'Ambito di Trasformazione può essere assegnato un incentivo pari complessivamente al 15% della volumetria generata dall'applicazione degli indici sopra riportati, come disposto all'art. 11.5 della LR 12/05, così ripartito:

- * 5% circa, corrispondente ad un indice aggiuntivo di 0,02 mq/mq, in caso di intervento coordinato da un unico strumento di attuazione esteso all'intero ambito;
- * 10% circa, corrispondente ad un indice aggiuntivo di 0,03 mq/mq, ove il progetto planivolumetrico esteso all'intero ambito di trasformazione sia scelto attraverso un concorso di progettazione avente le caratteristiche indicate all'art. 10 dei Criteri Tecnici per l'Attuazione del Documento di Piano.

In base all'applicazione degli indici e delle maggiorazioni la capacità edificatoria attribuita all'ambito risulta come di seguito sinteticamente rappresentato:

	Edilizia libera	Edilizia per delocalizzazione attività esistenti	Incentivo per intervento unitario (edilizia libera)	Incentivo per concorso progett. (edilizia libera)	Capacità massima realizzabile
Indice Ut	0,25	0,10	0,02	0,03	0,40
SLP indicativa	11.350	4.540	908	1.362	18.160

2.3 Altri parametri

Rc = 60%

H = m 15

3. Aree per il trasferimento di impianti produttivi

All'ambito viene attribuito un indice da applicare obbligatoriamente per la realizzazione di interventi destinati al trasferimento di attività già insediate nel territorio comunale in posizione inidonea o in contrasto con le funzioni vicine, individuando a tale scopo una specifica quota della superficie fondiaria.

Detta area dovrà avere estensione corrispondente alla realizzazione di un indice Uf non superiore a 0,65 mq/mq.

L'area dovrà essere ceduta al Comune con vincolo di utilizzo per la promozione di un Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP) da attuarsi secondo le disposizioni dell'art. 27 della legge 865/71.

In alternativa alla cessione al Comune dell'area, il soggetto attuatore potrà impegnarsi a realizzare direttamente la relativa SLP obbligandosi a venderla o affittarla a soggetti scelti attraverso il bando prodotto da Comune e riportato nella Convenzione del Piano Attuativo.

4. Pianificazione attuativa

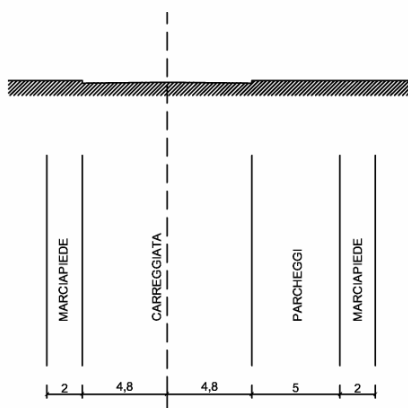
La realizzazione degli interventi all'interno dell'ambito è subordinata all'approvazione di uno o più piani attuativi secondo quanto di seguito specificato:

- a) Numero massimo di comparti di piano attuativo: 2
- b) Superficie minima di ciascun comparto: mq 10.000
- c) Tipologie di strumento attuativo utilizzabili: Piano di Lottizzazione, Piano per gli Insediamenti Produttivi.

5. Aree pubbliche da riservare all'interno dell'ambito

- 5.1 Strade: superficie necessaria al collegamento della via Pavia con l'imbocco meridionale di via Figini: indicativamente mq 6.350, da realizzare indicativamente secondo la sezione di seguito riportata:

Tipo 3



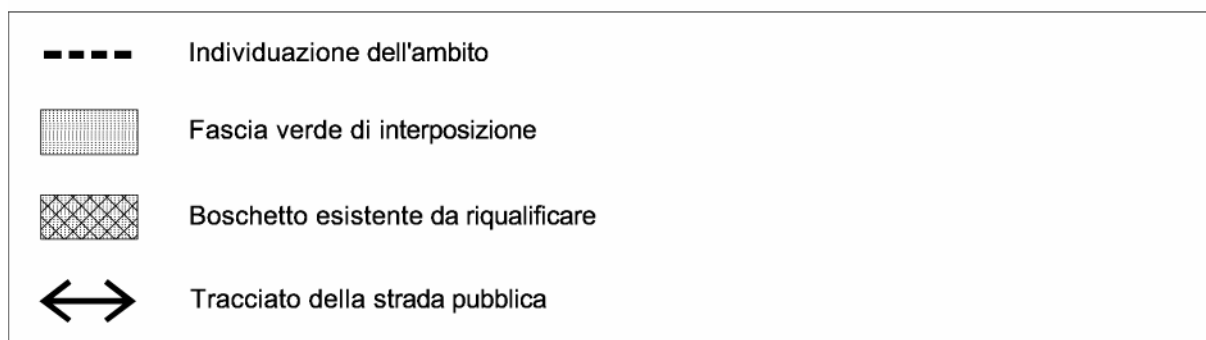
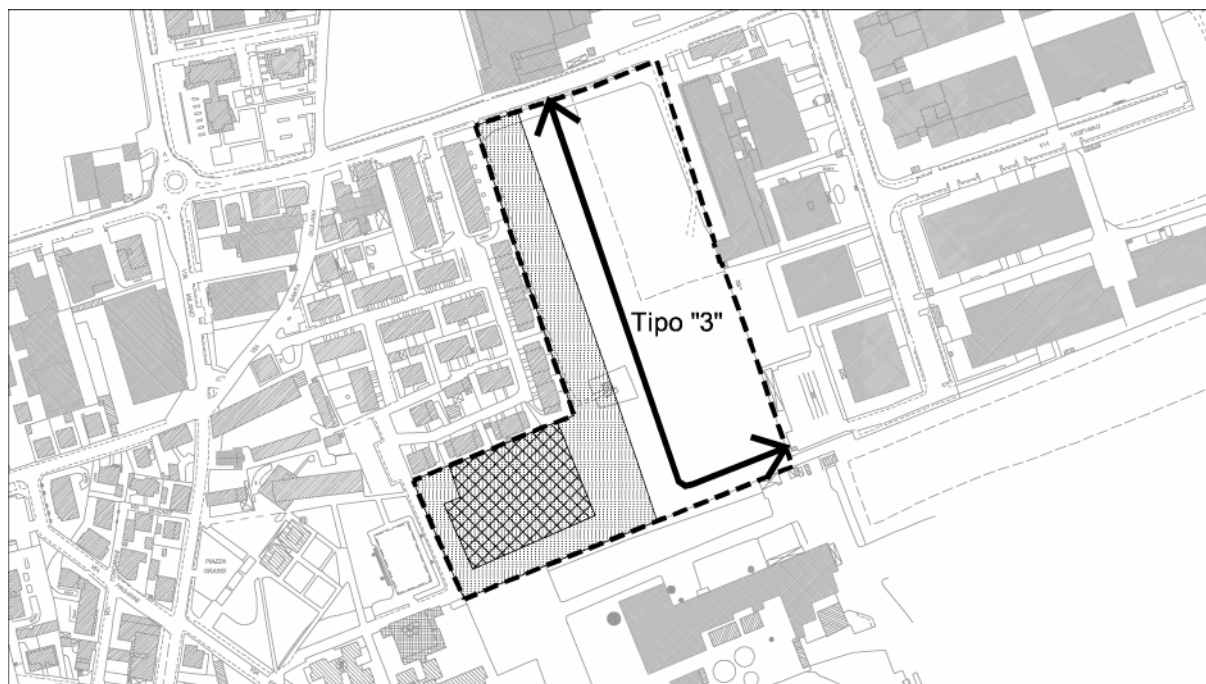
- 5.2 Parcheggi e verde: Aree boscate a sud: indicativamente mq. 5.800.
Aree per parcheggio pubblico lungo via Pavia e lungo la nuova strada di connessione interna.
- 5.3 Altre aree pubbliche: Nella misura stabilita dal Piano dei Servizi, salva la facoltà di monetizzazione delle stesse, secondo le disposizioni ivi contenute.

6. Indicazioni particolari

L'area di interposizione tra il tessuto residenziale e quello produttivo dovrà avere una profondità minima di m. 40.

Sezione 3 - DISTRIBUZIONE PLANIVOLUMETRICA

(Scala 1/5000)



Dati urbanistici indicativi

Superficie Territoriale	mq.	45.400
Sup. per strade	mq.	6.350
Sup. degli spazi pubblici	mq.	21.000
Superficie Fondiaria	mq.	18.050
SLP massima (Ut 0,40 mq/mq)	mq	18.160

I dati sopra riportati hanno valore indicativo. La misura corretta va effettuata in sede di presentazione del piano attuativo, applicando in particolare le esclusioni previste dalla definizione della Superficie Territoriale (St) contenuta nelle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole (art. 3). (oss. n. 45)

Sezione 1 - STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



1. Stato attuale

Si tratta di un'area rimasta ineditata per la presenza di vincoli infrastrutturali ed urbanistici, collocata nel punto di saldatura della conurbazione di Muggiò (frazione Taccona) con Cinisello (frazione S. Eusebio) e con Monza (frazione S. Fruttuoso), già impegnata da previsioni edificatorie del PRG.

Il sito presenta tutte le caratteristiche di un'area di margine, accentuate dalla varietà delle edificazioni al contorno e dalla condizione di frammentazione interna, dovuta alla presenza della strada e dell'elettrodotto. La collocazione marginale potrebbe venire riscattata dalla ristrutturazione del vicino svincolo della Rho-Monza destinato a conferire all'area un elevato livello di accessibilità.

2. Obiettivi di intervento

- 2.1 Promuovere l'insediamento di funzioni attrattive, in grado di valorizzare il carattere del sito quale porta meridionale di accesso alla città e riqualificare il fronte sulla strada per Cinisello.
- 2.2 Sviluppare risorse da destinare all'attuazione del parco sovracomunale Grugnotorto Villoresi.
- 2.3 Favorire un migliore inserimento paesaggistico della grande viabilità.

3. Dati urbanistici dello stato attuale

Superficie perimetrata	mq	76.150
Superficie strade pubbliche e corsi d'acqua	mq	28.000
Superficie territoriale netta	mq	48.150

Sezione 2 - DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE**1 Destinazioni d'uso**

La destinazione d'uso principale è l'attività del settore terziario (Gruppo funzionale Gf 3), la destinazione compatibile è l'attività del settore secondario (Gruppo funzionale Gf 2) per le attività di officina o laboratorio che risultino pertinenti e di servizio alla principale attività terziaria e per il commercio all'ingrosso (Gruppo funzionale Gf 2.5), mentre le attività produttive autonome sono considerate ammissibili se compatibili con la prevalente destinazione terziaria di zona.

Sono inoltre consentite le medie strutture di vendita, le attività ricettive (gruppo funzionale Gf 3.4) e le attività di pubblico esercizio e i locali di intrattenimento e spettacolo, come meglio precisato nel "Piano per le attività commerciali e assimilate" allegato al Piano delle Regole.

Le destinazioni escluse sono:

- * la residenza (Gruppo funzionale Gf 1), salvo quanto indicato al paragrafo seguente;
- * l'attività agricola (Gruppo funzionale Gf 4);
- * la logistica (Gruppo funzionale Gf 2.3)

Per la disciplina del commercio e delle altre attività a questo assimilabili si rimanda a quanto disposto nel "Piano per le attività commerciali e assimilate" allegato al Piano delle Regole.

In alternativa a quanto sopra indicato, è consentita la realizzazione di edifici residenziali esclusivamente sulla porzione di terreno posta nello spigolo nord est dell'ambito, come indicativamente rappresentato nella successiva "Sezione 3" della presente scheda. La realizzazione della nuova residenza è condizionata alla verifica della coerenza dell'ambiente acustico e dell'esposizione ai campi elettromagnetici con le disposizioni di legge.

La SLP complessivamente realizzata sulla parte dell'ambito come sopra individuata non deve portare ad un indice di utilizzazione fondiaria (Uf) superiore a 0,5 mq/mq ed il 50% della SLP residenziale così realizzata dovrà essere finalizzata alla realizzazione di edilizia residenziale a basso costo con le modalità indicate al punto 3 della scheda dell'Ambito di Trasformazione n° 1.

2 Capacità edificatoria**2.1 Capacità edificatoria di base**

All'Ambito di Trasformazione è attribuito un proprio indice di utilizzazione territoriale

Ut 0,20 mq/mq

ed un indice aggiuntivo finalizzato al conseguimento di importanti utilità pubbliche

Ut 0,10 mq/mq

L'indice aggiuntivo è finalizzato alla realizzazione del parco Grugnotorto Villorosi. Per ciascun metro quadro di superficie del parco Grugnotorto Villorosi ceduto gratuitamente al Comune nel contesto dell'esecuzione dei piani attuativi, viene attribuito un premio pari a

Ut 0,07 mq/mq

che può essere sommato all'indice proprio attribuito all'ambito fino al raggiungimento dell'indice Ut 0,30 mq/mq.

Le aree da cedere al Comune per l'ottenimento del premio di cui sopra dovranno rispondere almeno ad uno dei seguenti requisiti:

- a) essere confinanti con aree già di proprietà comunale;
- b) costituire appezzamenti unitari di estensione non inferiore a mq 5.000.

2.2 Capacità edificatoria aggiuntiva

All'Ambito di Trasformazione può essere assegnato un incentivo pari complessivamente al 15% della volumetria generata dall'applicazione degli indici sopra riportati, come disposto all'art. 11.5 della LR 12/05, così ripartito:

- * 5% circa, corrispondente ad un indice aggiuntivo di 0,02 mq/mq, in caso di intervento coordinato da un unico strumento di attuazione esteso all'intero ambito;
- * 10% circa, corrispondente ad un indice aggiuntivo di 0,03 mq/mq, ove il progetto planivolumetrico esteso all'intero ambito di trasformazione sia scelto attraverso un concorso di progettazione avente le caratteristiche indicate all'art. 10 dei Criteri Tecnici per l'Attuazione del Documento di Piano.

La capacità edificatoria attribuita all'ambito, risultante dall'applicazione degli indici alla superficie territoriale calcolata al netto delle strade pubbliche esistenti, risulta come di seguito sinteticamente rappresentato:

	Capacità prpria	Capacità aggiuntiva	Incentivo per intervento unitario	Incentivo concorso progettazione	Capacità massima realizzabile
Indice Ut	0,20	0,10	0,03	0,02	0,35
SLP indicativa	9.630	4.815	963	1.444	16.852

2.3 Altri parametri

Rc = 60%

H = m 17

3. Pianificazione attuativa

La realizzazione degli interventi all'interno dell'ambito è subordinata all'approvazione di uno o più piani attuativi secondo quanto di seguito specificato:

- Numero massimo di comparti di piano attuativo: 2
- Superficie minima di ciascun comparto: mq 10.000
- Tipologie di strumento attuativo utilizzabili: Piano di Lottizzazione.

4. Aree pubbliche da riservare all'interno dell'ambito

- Strade: --
- Parcheggi e verde: Aree per parcheggio pubblico via Pietro Micca, di dimensione coerente con la prevalente destinazione produttiva dei fabbricati esistenti.
- Altre aree pubbliche: Dovrà essere riservato uno spazio pubblico sullo spigolo nord est dell'ambito (incrocio delle vie Bandiera, Confalonieri, Foscolo) finalizzato a qualificarne il ruolo di porta della città (indicativamente mq 2.000)
Eventuali ulteriori aree nella misura stabilita dal Piano dei Servizi, salva la facoltà di monetizzazione delle stesse, secondo le disposizioni ivi contenute.

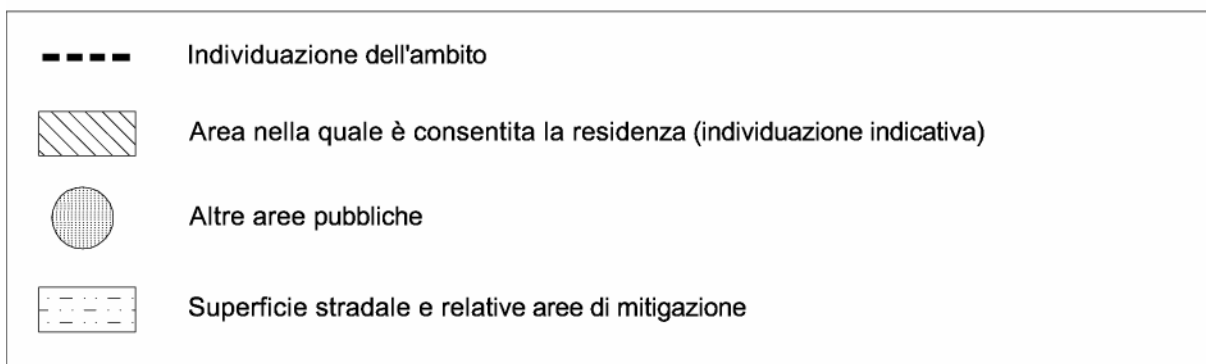
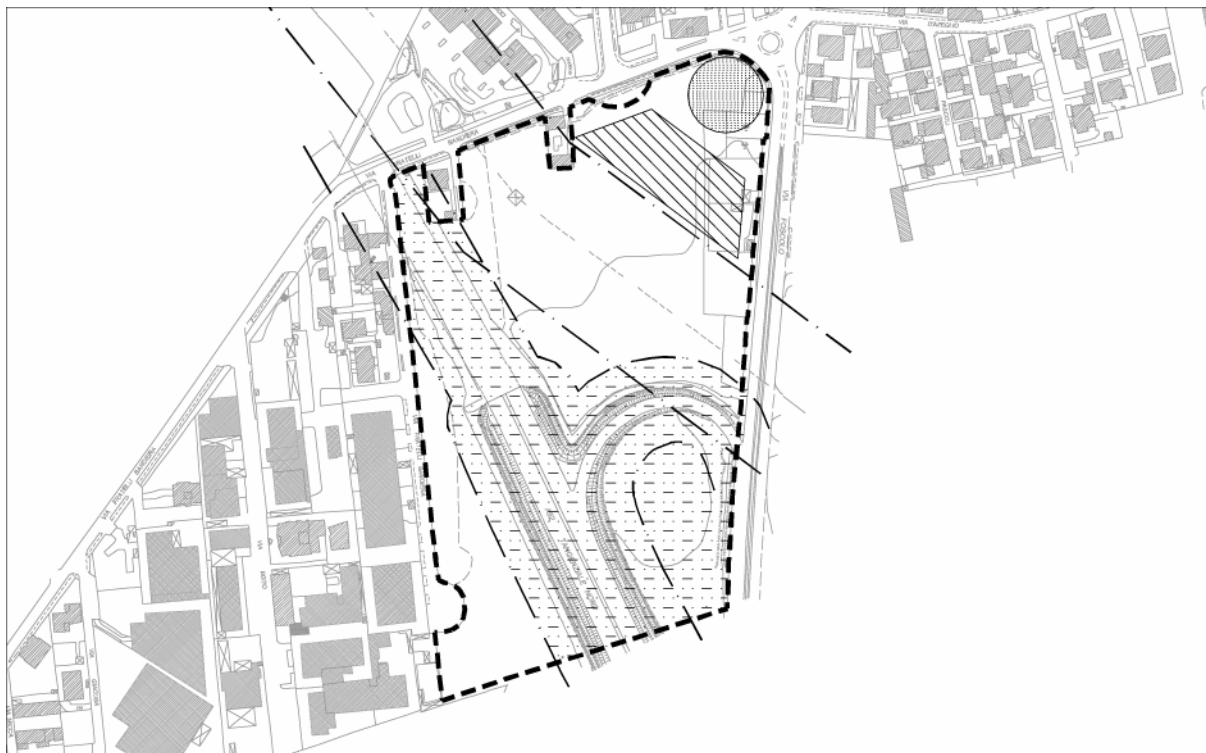
5. Indicazioni particolari

Nelle aree fondiarie dovranno essere riservati appositi spazi per la realizzazione di opere di mitigazione della viabilità da eseguire e conservare a cura degli operatori dell'ambito. Il progetto di dette opere dovrà accompagnare la documentazione presentata per l'approvazione dei piani attuativi.

Nella redazione del piano attuativo dovrà essere prestata particolare attenzione alla ridefinizione del margine urbano, allo scopo di riqualificare e ricomporre i fronti costruiti, coerentemente con l'obiettivo 04 del PTCP di "Compattazione della forma urbana", contribuendo in tal modo alla qualificazione del contesto. Allo scopo è necessario operare attraverso la ridefinizione del rapporto tra spazi aperti e spazi costruiti e curare l'inserimento paesistico ambientale degli interventi, anche con riferimento al "Repertorio degli interventi di riqualificazione ambientale" di cui al "Repertorio B" allegato al PTCP. (oss. 83)

Sezione 3 - INDICAZIONI PLANIVOLUMETRICHE

(Scala 1/5000)



Dati urbanistici indicativi

Superficie Territoriale netta	mq.	48.150
Superficie per strade	mq.	0
Superficie per servizi e spazi pubblici	mq.	2.000
Superficie Fondiaria	mq.	46.150
SLP massima (Ut 0,35 mq/mq)	mq	16.852

I dati sopra riportati hanno valore indicativo. La misura corretta va effettuata in sede di presentazione del piano attuativo, applicando in particolare le esclusioni previste dalla definizione della Superficie Territoriale (St) contenuta nelle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole (art. 3). (oss. n. 45)

Estratto delle Norme
Tecniche di Attuazione
del
Piano dei Servizi

2.2 Aree per opere di urbanizzazione primaria, in coerenza con l'elenco contenuto all'art. 44, comma 3, della LR 12/05:

- e. Aree stradali
destinate alle infrastrutture della viabilità pubblica, compresi i parcheggi ricavati nella carreggiata stradale.
- f. 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.

Le destinazioni sopra elencate relative alle urbanizzazioni secondarie (paragrafi da "a" a "d"), riportate con apposita simbologia nella Carta del Piano dei servizi (Tav. SP.01), hanno valore indicativo e potranno essere variate in ragione dei programmi di intervento comunali senza che ciò comporti l'applicazione della procedura di variante al Piano dei Servizi, come disposto all'art. 9, comma 15 della LR 12/05.

Art. 3 Perequazione per le aree destinate a servizi e spazi pubblici

Il Piano dei Servizi assegna alle aree per servizi e spazi pubblici destinate ad essere acquisite dal Comune una capacità edificatoria differenziata distinguendo nelle tavole di piano (Tav. SP 01):

- a) le aree per servizi e spazi pubblici prioritarie, a integrazione dei servizi esistenti, con indice assegnato $Ut = 0,15 \text{ mq/mq}$
- b) le aree per servizi e spazi pubblici del parco del Canale Villoresi, con indice assegnato $Ut = 0,10 \text{ mq/mq}$

La capacità edificatoria determinata dall'applicazione degli indici sopra riportati alle aree per servizi e spazi pubblici individuate nelle tavole di piano (Tav. SP.01) può essere sommata esclusivamente alla capacità edificatoria assegnata alle aree a questo destinate dal Piano delle Regole ai fini del raggiungimento degli indici minimo e massimo a queste attribuiti.

La capacità edificatoria assegnata dal Piano dei Servizi alle aree per servizi e spazi pubblici è generata al momento della loro cessione gratuita al Comune.

Le stesse aree potranno essere acquisite dal Comune tramite procedura espropriativa utilizzando le somme versate a tale scopo dai promotori dei Piani Attuativi così come previsto dall'art.18 delle NTA del Piano delle Regole. In tal caso il volume di perequazione, da sommare alla capacità edificatoria propria delle aree residenziali citate, sarà generato al momento dell'acquisizione da parte del Comune delle aree per servizi e spazi pubblici. (oss. 65)

Tab. 1 Tabella riepilogativa dell'edificabilità generata dall'attribuzione di diritti volumetrici di perequazione alle aree destinate a servizi e spazi pubblici, secondo quanto stabilito all'art. 3 delle presenti Norme.

Aree per servizi e spazi pubblici prioritarie			
		Sf mq	SLP mq
	1	1.110	167
	2	2.130	320
	3	610	92
(oss. 31)	4	640	96
	5	390	59
	6	900	135
	7	440	66
	8	690	104
	9	1.190	179
	10	560	84
	11	690	104
	12	1.130	170
(oss. 44)	13	440	66
	14	1.640	246
	15	2.300	345
	Totale	14.860	2.229
	Totale	13.780	2.067

Aree del parco del Canale Villoresi			
		Sf mq	SLP mq
	1	6.480	648
	2	9.290	929
	3	7.610	761
	4	6.600	660
	5	18.400	1.840
	6	13.770	1.377
	Totale	62.150	6.215

Totale capacità edificatoria	8.099
Totale capacità edificatoria	8.282

N.B. La tabella ha valore indicativo. La verifica della superficie di ciascuna area andrà effettuata con rilievo strumentale in sede di procedura urbanistico edilizia.

Testo completo delle
Norme Tecniche di
Attuazione del
Piano delle Regole

INDICE

Titolo I – Generalità

Art. 1	Contenuto e finalità del Piano delle Regole	pag.	1
Art. 2	Coordinamento del Piano delle Regole con gli altri documenti del PGT	pag.	1
Art. 3	Definizione dei parametri e degli indici edilizi	pag.	2
Art. 4	Destinazioni d'uso	pag.	4
Art. 5	Aree di pertinenza	pag.	8
Art. 6	Parcheggi di pertinenza	pag.	8
Art. 7	Definizione degli interventi edilizi	pag.	9
Art. 8	Attuazione del Piano delle Regole	pag.	10
Art. 9	Criteri di perequazione	pag.	12
Art. 10	Salvaguardia dell'ambiente e risparmio energetico	pag.	12

Titolo II – Disciplina delle aree

Art. 11	Suddivisione del tessuto urbano consolidato in ambiti omogenei	pag.	13
Art. 12	Criteri di determinazione della capacità edificatoria delle zone del tessuto consolidato	pag.	13
Art. 13	Aree residenziali consolidate: norme generali	pag.	13
Art. 14	Aree A: nuclei e complessi edilizi storici	pag.	15
Art. 15	Aree B1: residenziali a villini o palazzine	pag.	17
Art. 16	Aree B2: residenziali con edificazione a cortina o in serie aperta	pag.	17
Art. 17	Aree B3: residenziali dei quartieri recenti	pag.	17
Art. 18	Aree C: residenziali di completamento del tessuto consolidato	pag.	18
Art. 19	Aree del tessuto consolidato produttivo: norme generali	pag.	19
Art. 20	Aree D1: Insediamenti per la produzione industriale e artigianale di beni	pag.	20
Art. 21	Aree D2: Insediamenti esistenti per la produzione industriale e artigianale e per l'attività terziaria	pag.	22
Art. 22	Aree D3: insediamenti commerciali e per la produzione terziaria di servizi	pag.	23
Art. 23	Aree D4: Zone per impianti di distribuzione dei carburanti	pag.	23
Art. 24	Aree E1: Aree agricole di valore strategico	pag.	24
Art. 25	Aree E2: Aree agrurbane dei parchi sovracomunali	pag.	24
Art. 26	Aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologico	pag.	25

Titolo III – Vincoli e salvaguardie

Art. 27	Parco locale del Grugnotorto Villorresi	pag.	26
Art. 28	Fasce di rispetto cimiteriale e delle infrastrutture	pag.	26
Art. 29	Zone a verde di interposizione e mitigazione	pag.	26
Art. 30	Aree di salvaguardia delle risorse idriche e dei corsi d'acqua superficiali	pag.	27
Art. 31	Immobili assoggettati a tutela	pag.	27

Titolo IV – Norme finali

Art. 32	Piano di Zona vigente (ex lege 167/1962 e s.m.i.)	pag.	28
Art. 33	Salvaguardia dei piani attuativi vigenti	pag.	28
Art. 34	Accordo di Programma DAR 28.10.03 n° 18027	pag.	28
Art. 35	Disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi	pag.	28
Art. 36	Norme per la recinzione delle aree edificabili	pag.	29
Art. 37	Edifici in contrasto con le prescrizioni del Piano delle Regole	pag.	29
Art. 38	Edifici condonati	pag.	30

Appendice 1 - Criteri di formazione e negoziazione delle proposte di PII	pag.	31
--	------	----

Appendice 2 - Schede di orientamento dei comparti soggetti a pianificazione attuativa	pag.	36
---	------	----

Appendice 2 bis- Azzonamento dei Lotti del Piano di Zona	pag.	37
--	------	----

Appendice 3 – Norme geologiche (estratto della “Componente geologica a supporto del PGT)	pag.	38
--	------	----

Titolo I – Generalità

Art. 1- Contenuto e finalità del Piano delle Regole

1.1 Il piano delle regole:

- a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica,
 - 1) il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP e del piano di bacino;
 - 2) l'individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, secondo i criteri e gli indirizzi di cui alla lettera a), nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate in ordine alle attività di trasformazione territoriale, compresi l'indicazione di aree da assoggettare a eventuali piani di demolizione degli insediamenti esistenti, il ripristino provvisorio delle condizioni di sicurezza, gli interventi di rinaturalizzazione dei siti e gli interventi di trasformazione urbana, programmi di recupero urbano (PRU) o programmi di riqualificazione urbana e sviluppo sostenibile del territorio (PRUSST);
- e) individua:
 - 1) le aree destinate all'agricoltura;
 - 2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

1.2 Le disposizioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere prescrittivo e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Esse sono derogabili esclusivamente nei casi e con le modalità previsti dalle leggi vigenti.

1.3 L'individuazione delle aree disciplinate dal Piano delle Regole è contenuta nella "Carta della disciplina delle aree" (Tav. RP01). Le presenti Norme integrano le indicazioni contenute negli elaborati grafici, secondo gli orientamenti espressi nella Relazione Illustrativa.

1.4 Gli elaborati costitutivi del Piano delle Regole sono i seguenti:

RA.01	Uso prevalente dei fabbricati, scala 1/5.000
RA.02	Uso del suolo non urbanizzato, scala 1:5.000
RA.03	Densità edilizie, rapporti di copertura, altezza degli edifici, scala 1:10.000
RA.04	Edifici dei nuclei storici: stato attuale e tipologie
RA.05	Catalogo degli elementi di interesse storico, architettonico, ambientale (Allegato alla Relazione Illustrativa).
RP.01	Carta della disciplina delle aree, scala 1:5.000
RP.01bis	Carta della disciplina delle aree, scala 1:2.000
RP.02	Disciplina degli interventi sugli edifici dei nuclei storici , scala 1:1.000
RP.03	Relazione illustrativa
RP.04	Norme Tecniche di Attuazione
RP.05	Manuale per l'intervento sugli edifici del nucleo storico (Allegato alle Norme Tecniche di Attuazione)

Per l'individuazione delle disposizioni di piani sovracomunali e di vincoli gravanti sul territorio comunale il Piano delle Regole rimanda agli elaborati allegati al Documento di Piano.

Art. 2 Coordinamento del Piano delle Regole con gli altri documenti del PGT

Le presenti norme si coordinano con quanto disciplinato dal Piano dei Servizi e con gli obiettivi indicati dal Documento di Piano.

Per quanto concerne le aree ricadenti negli Ambiti di Trasformazione si rimanda integralmente ai Criteri di Attuazione riportati nel Documento di Piano.

Art. 3 Definizione dei parametri e degli indici edilizi

L'edificazione dei suoli è regolata in base all'applicazione delle definizioni e dei parametri di seguito riportati, che sono recepiti nel Piano dei Servizi e nel Documento di Piano.

Per i nuclei storici le presenti norme dettano disposizioni specificative o aggiuntive.

3.1 St (mq) - Superficie territoriale

Per superficie territoriale si intende la superficie dell'area compresa all'interno del perimetro di un comparto soggetto a piano attuativo, la quale comprende, oltre alla superficie fondiaria, la superficie necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed esclude le strade pubbliche esistenti alla data di prima adozione degli atti di PGT, eventualmente ricadenti all'interno di detto perimetro.

3.2 Sf (mq) - Superficie fondiaria

E' la parte di superficie territoriale di pertinenza degli edifici, costituita dalla parte residua della superficie territoriale detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria facenti parte dell'area oggetto dell'intervento.

3.3 SLP (mq) - Superficie Lorda di Pavimento

Per Superficie Lorda di Pavimento si intende la somma della superficie lorda di tutti i piani dell'edificio: fuori terra, sotto suolo, sotto tetto e soppalchi, misurata entro il profilo esterno delle pareti perimetrali.

Fanno parte della SLP. anche le superfici dei locali ricavati entro terra o in seminterrato destinati a magazzini, uffici, laboratori, sale di riunione e comunque agibili con permanenza anche temporanea di persone.

Saranno 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'abitabilità, ~~oppure siano oggettivamente preordinate all'abitabilità, potendo conseguire i requisiti necessari all'ottenimento di questa con interventi realizzabili senza necessità di titolo abilitativo (manutenzioni ordinarie, installazione di impianti e simili).~~ (oss 21, scheda Art 3)

3.3.1 Sono sempre escluse dal calcolo della SLP:

- a) le superfici dei volumi tecnici emergenti oltre la quota dell'ultima soletta;
- b) le superfici destinate ad autorimessa e locali di servizio di altezza interna ~~non superiore a m. 2,50 inferiore a m. 2,70~~ (oss. 35 e 48), ~~qualora sottostanti l'edificio principale;~~ (oss 21, scheda Art 3) purché non emergenti dal suolo oltre la sporgenza massima di m. 0,80 misurati all'intradosso del solaio del piano soprastante;
- c) i cantinati senza permanenza di persone purché di altezza netta interna non superiore a m. 2,50;
- d) le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di porticati, logge, di profondità non superiore a m. 2.50, balconi, ballatoi, terrazzi, cavedi e androni e confinati dall'esterno su non più di tre lati;
- e) le superfici dei locali aventi ~~ciascuna~~ superficie complessiva (oss 21, scheda Art 3) non superiore mq 20, a prescindere dalla loro collocazione nell'edificio o nella relativa area di pertinenza, 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;

3.3.2 Per gli insediamenti industriali e commerciali, oltre ai casi di cui al precedente punto 3.3.1,

- le superfici degli spazi per gli impianti di depurazione;
- le superfici dei serbatoi esterni per lo stoccaggio di prodotti industriali;
- le superfici delle scale di sicurezza e dei relativi impianti di sollevamento realizzati in ottemperanza a normative statali o regionali o alle disposizioni impartite da organi pubblici di vigilanza, aggiunte all'esterno di edifici che ne siano sprovvisti, esistenti alla

data di adozione del presente Piano, ove fosse dimostrata l'impossibilità di realizzare dette strutture all'interno della sagoma del fabbricato;

- depositi o magazzini di pertinenza di unità immobiliari soprastanti, a condizione che non siano dotati di servizi igienici, realizzati al piano interrato sottostante tali locali e non costituenti unità immobiliari autonomamente utilizzabili, di altezza netta interna non superiore a m. 2,50.

3.3.3 Sottotetti

La superficie dei sottotetti non è computata ai fini del calcolo della SLP quando i vani sottotetto presentano un rapporto aeroilluminante inferiore a 1/20, una altezza media ponderale interna inferiore a m. ~~1,80~~ 2,40 (oss 21, scheda Art 3) ~~e risultano accessibili solamente dall'unità immobiliare della quale costituiscono pertinenza~~ (oss. 59).

3.3.4 Vani scala e ascensori

Negli edifici pluripiano realizzati successivamente all'approvazione del PGT, composti da più appartamenti la verifica della SLP di progetto potrà essere effettuata calcolando la SLP delle unità immobiliari al netto della superficie dei vani scala, dei relativi impianti di sollevamento e pianerottoli di sbarco ai diversi piani. A tal fine la SLP delle unità immobiliari comprenderà anche la superficie dei muri di confine con il vano scala e ascensore.

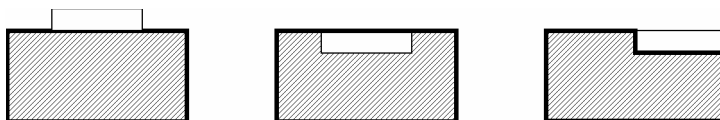
Le scale esterne al corpo principale dei fabbricati realizzati prima dell'approvazione del PGT possono essere chiuse senza che ciò comporti incremento della SLP. Detto intervento **potrà essere realizzato, con tamponamento di tipo leggero, in deroga alle distanze dai confini e** (oss 21, scheda Art 3) sarà classificato come "ristrutturazione edilizia" ed in quanto tale assoggettato alla corresponsione dei relativi oneri.

3.4 Sc (mq) - Superficie coperta

Per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, comprese quelle 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:



———— 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. 2,50.
- d) le tettoie poste a protezione degli impianti di distribuzione del carburante per autotrazione;
- e) **le scale esterne al corpo principale dei fabbricati realizzati prima dell'approvazione del PGT, le quali possono essere chiuse senza che ciò comporti incremento della SC.** (oss 21, scheda Art 3)

3.5 SV (mq) - Superficie di vendita

Per la definizione della superficie di vendita si rimanda a quanto disposto nel "Piano per le attività commerciali e assimilate" allegato al Piano delle Regole.

3.6 V (mc) - Volume

Il volume delle costruzioni si ricava moltiplicando la **SLP** per l'altezza.

Tale altezza é convenzionalmente fissata nella misura di m. 3,30, a prescindere dall'effettiva minore o maggiore altezza interna dei locali e dalla destinazione d'uso.

3.7 **H (ml) - Altezza dei fabbricati**

Definisce l'altezza massima consentita dei fabbricati.

L'altezza si misura dalla quota media del marciapiede stradale lungo il fronte principale dell'edificio all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. Ove il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile fosse inclinato, l'altezza interna netta dei locali sottostanti si assume convenzionalmente come rapporto tra volume e area relativi.

3.8 **Distanze**

Le distanze minime da osservare fra i fabbricati, ~~con esclusione dei vani accessori, indipendentemente dal fatto che siano abitabili o meno,~~ (oss 21, scheda Art 3) ed i confini del lotto asservito, gli altri fabbricati, il ciglio stradale, si determinano misurando la distanza fra le superfici esterne delle murature perimetrali dell'edificio, ivi comprese le parti aggettanti chiuse, ~~con esclusione dei vani accessori, autorimesse e ripostigli aventi altezza massima non superiore a m. 2,50, misurati all'estradosso del solaio di copertura,~~ (oss 21, scheda Art 3) e gli elementi costruttivi verticali, al netto dei corpi aggettanti aperti e dei balconi aventi una sporgenza massima di m. 1,50, e detti riferimenti.

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

Si determina misurando la distanza fra l'edificio ed il confine del lotto asservito, nel punto più prossimo all'edificio stesso.

8.2 **Df (m) - Distanza minima tra i fabbricati**

La distanza fra i fabbricati va calcolata ~~sul segmento minimo congiungente~~ ~~i~~ ~~sulla~~ ~~proiezione~~ ~~perpendicolare~~ ~~alla~~ ~~facciata~~ ~~dei~~ (oss 21, scheda Art 3) fabbricati stessi, sia che tali fabbricati insistano sullo stesso lotto sia che insistano su lotti differenti.

Nella verifica delle distanze fra i fabbricati vanno osservate le eventuali più specifiche disposizioni dettate dai regolamenti comunali in materia.

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

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

L'allineamento degli edifici sul ciglio stradale é ammesso quando finalizzato a mantenere o consolidare le cortine stradali esistenti.

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

Definisce la massima Superficie Lorda di Pavimento (**SLP**) edificabile per ciascuna unità di superficie territoriale, esclusa la SLP relativa alle opere di urbanizzazione.

3.10 **It (mc/mq) - Indice di utilizzazione territoriale**

Definisce il massimo Volume (**V**) edificabile per ciascuna unità di superficie fondiaria.

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

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

3.12 **If (mc/mq) - Indice di utilizzazione fondiaria**

Definisce il massimo Volume (**V**) edificabile per ciascuna unità di superficie fondiaria.

3.13 **Rc (%) - Rapporto di copertura**

Definisce la quantità massima di superficie copribile (**Sc**) in rapporto alla superficie fondiaria del lotto (**Sf**), espressa in percentuale.

Art. 4 Destinazioni d'uso

- 4.1 Il Piano delle Regole, in ottemperanza alle disposizioni degli artt. 10 e 51 della LR 12/05, definisce le destinazioni d'uso principali, quelle complementari o accessorie e quelle escluse. In generale, ove non diversamente stabilito nelle disposizioni relative alle singole aree, con riferimento alla classificazione di cui al successivo comma 4.4, si devono considerare come destinazioni escluse tutte quelle non definite come "principali" o "complementari".

- 4.2** Nei documenti per l'ottenimento del titolo abilitativo ovvero per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni relative alle destinazioni d'uso. Tale obbligo vige anche per gli interventi sugli edifici esistenti.
Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui fosse eventualmente subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.
- 4.3** E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso passando da una destinazione principale ad una accessoria o compatibile, che comporti, o meno, l'esecuzione di opere edilizie. Il Piano dei Servizi, all'articolo 12, determina in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso attuati con opere edilizie comportano una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale
- 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. Le relative definizioni hanno valore prescrittivo e sono recepite nel Documento di Piano.

Gf 1 Residenza	<p>Abitazioni:</p> <p>Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine, cantine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali.</p> <p>Sono comprese in questo Gruppo funzionale anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, ed in generale gli uffici con SLP non superiore a mq 150.</p>
-------------------------------------	---

Gf 2 Settore secondario	<p>Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale.</p> <p>Per ogni unità locale possono essere realizzate:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Per le sotto classi 2.1, 2.2 e 2.3, una SLP massima di mq 150 con destinazione residenziale, purché di superficie inferiore al 10% della superficie dell'unità produttiva, limitatamente alle attività che non comprendano lavorazioni classificate come insalubri di I^a classe di cui al DM 5 settembre 1994 e successive modificazioni e integrazioni. - 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 oggetto dell'istanza di permesso di costruire. <p>Dette superfici sono considerate a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate a produzione, e saranno gravate 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. (oss 21, scheda Art 4).</p> <p>Sono comprese in tale Gruppo funzionale le seguenti attività:</p>
--	---

Gf 2.1	<p>Attività industriali e artigianali:</p> <p>attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca nonché gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale, in quanto compresi negli immobili che la costituiscono.</p>
---------------	--

Gf 2.2	Attività di magazzinaggio e autotrasporto: attività non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.
Gf 2.3	Logistica: 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.
Gf 2.4	Attività artigianale di servizio Sono comprese in questa categoria le attività che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa. Sono escluse da questa categoria le attività insalubri di 1 ^a classe rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34. Il tutto salvo quanto meglio precisato nel "Piano per le attività commerciali e assimilate" allegato al Piano delle Regole.
Gf.2.5	Attività di commercio all'ingrosso come tali definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.lgs. 114/98, come meglio precisato nel "Piano per le attività commerciali e assimilate" allegato al Piano delle Regole.
Gf 2.6	Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.
Gf 3 Settore terziario	Attività terziarie di produzione di servizi , escluse le attività commerciali elencate nel successivo Gruppo funzionale Gf 5. Per ogni unità locale appartenente alle sotto classi 3.3 e 3.4 può essere realizzata una SLP massima di mq 150 con destinazione residenziale, purché di superficie inferiore al 10% della superficie dell'unità lavorativa. Detta superficie è considerata a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate a produzione, e sarà gravata da vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo. Le attività terziarie non classificate tra le attività ricettive sono classificate in sottogruppi in ragione della dimensione degli immobili utilizzati.
Gf 3.1	Unità immobiliari aventi SLP ≤ mq 150: sono considerate come presenze connaturate a tutte le zone del contesto urbano, e pertanto non sono assoggettate ad alcuna disposizione di esclusione, eccezion fatta per la zona agricola.

Gf 3.2	Medie attività: unità immobiliari aventi SLP >150 e ≤500 mq
Gf 3.3	Grandi attività: unità immobiliari aventi SLP >500 mq
Gf 3.4	<p>Attività ricettive:</p> <p>alberghi, residence e strutture ad essi assimilabili ove la permanenza degli utenti abbia carattere temporaneo e comporti la prestazione di servizi.</p> <p>Sono comprese in tale Gruppo funzionale le attività che hanno carattere di complementarità con la funzione ricettiva, come la convegnistica.</p>
Gf 4 Publici esercizi	<p>Publici esercizi, locali di intrattenimento e spettacolo</p> <p>Sono comprese in questo Gruppo funzionale le attività come tali classificate nell'ambito delle vigenti normative di settore e oggetto di specifico regolamento con riferimento al "Piano per le attività commerciali e assimilate" allegato al Piano delle Regole.</p>
Gf 5 Commercio	<p>Commercio al dettaglio.</p> <p>Le attività di commercio al dettaglio possono essere esercitate con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:</p> <ul style="list-style-type: none"> - alimentare; - non alimentare. <p>Sono comprese in questo Gruppo funzionale le attività come tali classificate nell'ambito delle vigenti normative di settore e oggetto di specifico regolamento con riferimento al "Piano per le attività commerciali e assimilate" allegato al presente Piano delle Regole.</p>
Gf 6 Agricoltura	<p>Attività del settore primario (agricoltura):</p> <p>attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli.</p> <p>Sono comprese in tale Gruppo funzionale anche le attività di agriturismo e di vendita dei prodotti agricoli coerenti con le disposizioni delle leggi nazionali e regionali.</p> <p>E' ammessa la costruzione di nuovi edifici residenziali in applicazione del Titolo III (artt. 59 e segg.) della Legge regionale n. 12/2005</p>

4.5 Modifiche di destinazione d'uso

Fatte salve le vigenti limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali, i mutamenti di destinazione d'uso negli edifici esistenti che rispettano le condizioni necessarie di ammissibilità, sono coerenti con le norme di zona e non comportano la realizzazione di opere edilizie sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione al Comune.

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

Art. 5 Aree di pertinenza

- 5.1** Si considerano aree di pertinenza quelle sulla cui superficie sono stati calcolati gli indici di edificabilità territoriale o fondiaria. Un'area di pertinenza deve essere considerata satura quando risultano realizzati edifici per una superficie lorda di pavimento (SLP) o per un volume (V) pari o superiori a quelli massimi consentiti dal piano.
- 5.2** Le aree di pertinenza degli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole, o realizzati in attuazione dello stesso, non potranno essere ulteriormente conteggiate, anche in caso di frazionamento, se non per saturare l'edificabilità massima ammessa.
- 5.3** Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici: tra gli elaborati richiesti per l'ottenimento del titolo abilitativo, deve figurare l'individuazione esatta delle aree di pertinenza, asseverata da professionista abilitato e sottoscritta dalla proprietà. Ove il vincolo di pertinenza tra area ed edificio non fosse riscontrabile da documenti aventi valore formale, si considera di pertinenza l'area di sedime degli edifici e quella circostante che risulti della medesima proprietà, con esclusione delle parti di quest'ultima connotate da autonomia determinata da fattori fisici (accesso separato, recinzione) e funzionali (uso indipendente dal fabbricato esistente), sempre che detti fattori risultino in essere alla data di adozione delle presenti norme.
- 5.4** È consentito il trasferimento dei diritti volumetrici da un lotto edificabile ad altro lotto adiacente, purché individuato dal piano con la medesima vocazione funzionale. In questo caso occorrerà che i promotori dell'iniziativa edilizia dimostrino il titolo allo sfruttamento della capacità edilizia delle proprietà adiacenti tramite apposita convenzione che dovrà essere trascritta nei Registri Immobiliari a cura del richiedente il titolo abilitativo. Il requisito dell'adiacenza non è richiesto per le zone destinate all'attività agricola.
- 5.5** Il rilascio degli atti abilitativi per tutte le nuove costruzioni è subordinato alla trascrizione in apposito registro conservato dal Comune del vincolo di asservimento della relativa area di pertinenza.
- 5.6** La sussistenza del vincolo di pertinenza è testimoniata dagli atti immobiliari, dalle disposizioni autorizzative comunali (titoli abilitativi, piani attuativi), oppure è asseverata dal richiedente il titolo abilitativo. (oss n.67)

Art. 6 Parcheggi di pertinenza

- 6.1** Indipendentemente dalla dotazione di spazi pubblici di parcheggio, negli interventi edilizi di nuova edificazione e negli interventi di ristrutturazione comportanti la demolizione del fabbricato e la sua ricostruzione, si devono prevedere spazi per parcheggi privati di pertinenza nella misura minima di mq 1 per ogni mc 10 di costruzione, in ottemperanza alle disposizioni della legge 122/89, salvo quanto più oltre specificato.
Per la verifica della dotazione di spazi per parcheggi di pertinenza, il volume di riferimento, per qualsiasi destinazione d'uso, si ottiene moltiplicando la SLP per l'altezza virtuale di m. 3,30 come stabilito al precedente art. 3.6.
- 6.2** Purché il vincolo di pertinenza sia trascritto nei registri immobiliari, come disposto all'art. 66 della LR 12/05, le superfici per parcheggi di pertinenza possono essere realizzate:
- * sia entro che fuori terra, anche in strutture multipiano, e comprendono anche gli spazi di accesso, manovra, carico e scarico delle merci;
 - * all'interno e all'esterno del lotto asservito;
 - * nel sottosuolo di spazi pubblici destinati a servizi o a sedi di strade e piazze, purché non ne limitino l'uso pubblico, previa stipula di apposita convenzione onerosa, come disposto all'art. 68 della LR 12/05.
- 6.3** Per le destinazioni diverse dalla residenza, i parcheggi di pertinenza dovranno rimanere compresi all'interno di un raggio di m 250 dal fabbricato del quale costituiscono pertinenza.
Per impianti sportivi e in generale per le aree e gli edifici ove sia prevista la presenza di pubblico oltre i 100 utenti, in aggiunta alla dotazione prevista dalla legge relativamente al volume, è

obbligatoria una dotazione suppletiva di 1,0 mq ogni utente previsto in base alla capacità dell'impianto.

- 6.4** Ferme restando le disposizioni di cui ai precedenti comma, per le destinazioni d'uso di seguito indicate si applicano le seguenti, più specifiche, prescrizioni, comprensive degli spazi per parcheggi richiesti al 1° comma del presente articolo:
- per la residenza, la realizzazione di almeno 1 posto macchina per ciascun alloggio, indipendentemente dalla dimensione del medesimo, intendendosi per "posto macchina" una superficie di almeno mq ~~15~~14 (oss 21, scheda Art 6), dedicata allo stazionamento del veicolo, al netto delle pareti divisorie e perimetrali ed esclusi gli spazi di manovra;
 - nel caso di nuove costruzioni o di ampliamenti di edifici industriali o artigianali, la destinazione a parcheggio di non meno del 25% della SLP, compresi gli spazi di manovra.
 - per la destinazione ad attività commerciali si rimanda a quanto disposto nel "Piano per le attività commerciali e assimilate" allegato al Piano delle Regole;
- 6.5** La dotazione di parcheggi privati è obbligatoria anche in caso di trasformazione d'uso da attività industriale-artigianale ad altra attività comportante la realizzazione di edifici di nuova costruzione, anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia con preventiva demolizione, in tutto o in parte, degli edifici esistenti.
- 6.6** Nel caso di ampliamenti di fabbricati o di attività esistenti, le prescrizioni relative ai parcheggi pertinenziali vanno obbligatoriamente verificate, con riferimento all'estensione complessiva della SLP risultante a seguito dell'intervento di ampliamento.
Non sono a tal fine considerati ampliamenti o interventi di nuova costruzione gli interventi di recupero dei rustici di origine agricola disciplinati al successivo art. 14 delle presenti norme e quelli di recupero dei sottotetti esistenti accessibili unicamente dall'alloggio sottostante.
Qualora sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere l'obbligo sopra enunciato, gli interventi di ampliamento potranno essere assentiti previo versamento al Comune della somma pari al costo base di costruzione di spazi per parcheggio, in analogia a quanto disposto all'art. 64, comma 3, della LR 12/05 per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.

Art. 7 Definizione degli interventi edilizi

- 7.1** Gli interventi edilizi sono classificati e disciplinati dalla legislazione statale e regionale e dai regolamenti comunali vigenti. In considerazione della prevalente finalità della tutela dei particolari valori storici, paesaggistici ed ambientali presenti nel territorio comunale, la definizione degli interventi che coinvolgono gli edifici esistenti, contenuta nella legislazione nazionale e regionale, è ulteriormente specificata come segue-
- 7.2** Ristrutturazione conservativa
Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia rivolti alla riabilitazione dell'edificio esistente. Ricadono in questa categoria gli interventi di ristrutturazione che non modificano l'impianto tipologico e conservano l'involucro esterno del fabbricato, **salva la possibilità di modifica dei prospetti con valorizzazione dell'impianto architettonico esistente** ,
Gli interventi di ristrutturazione conservativa possono comportare incrementi della SLP purché questi vengano realizzati senza modificare l'involucro esterno del fabbricato **salva la facoltà di cui al paragrafo precedente** (oss 21, scheda Art 7).
- 7.3** Ristrutturazione sostitutiva
Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia volti al rinnovo dell'edificio, fino alla sua parziale o totale demolizione e ricostruzione, come disposto all'art. 27, comma 1, lettera "d" della LR 12/05.
- 7.4** Nuova edificazione a integrazione di edifici esistenti
Gli interventi che comportano la realizzazione di nuova SLP o di nuovo volume attraverso l'aggiunta di corpi esterni o l'approfondimento dei corpi di fabbrica esistenti, sono da considerare a tutti gli effetti, per le sole parti aggiunte, come interventi di nuova edificazione.

Art. 8 Attuazione del Piano delle Regole

8.1 Il Piano delle Regole si attua tramite:

- * Titolo abilitativo semplice: permesso di costruire e denuncia di inizio attività, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale;
- * Permesso di costruire convenzionato, nei casi previsti dalle presenti norme;
- * Piani attuativi.

8.2 Attuazione tramite permesso di costruire convenzionato

Il Piano delle Regole determina i casi nei quali gli interventi sono assoggettati al rilascio di un permesso di costruire convenzionato, secondo a quanto disposto dalla LR 12/05, art. 10, comma 2.

8.3 Attuazione tramite piani attuativi

8.3.1 Negli elaborati grafici del Piano delle Regole sono individuati i comparti che, per la presenza di specifiche esigenze urbanizzative, sono assoggettati alla formazione obbligatoria di un piano attuativo.

Sono inoltre soggetti a pianificazione attuativa gli interventi sugli immobili dei nuclei storici nei casi specificati al successivo art. 14.

8.3.2 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 nella quali ricadono.

È sempre assoggettata a pianificazione attuativa la realizzazione delle medie strutture di vendita di livello 2 (M²) e di livello 3 (M³), come definite nel "Piano per le attività commerciali e assimilate" allegato al Piano delle Regole, anche quando questa avvenga tramite il recupero di fabbricati destinati in precedenza ad altro uso.

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 Piano delle Regole.

8.4 Attuazione tramite programmi Integrati di Intervento

Come previsto dal Documento di Piano, nell'ambito del tessuto urbano consolidato possono essere promossi Programmi Integrati di Intervento finalizzati al recupero di aree dismesse, inutilizzate o sottoutilizzate e per la loro eventuale conversione ad usi diversi da quelli indicati nella Carta della Disciplina delle Aree (Tav. RP.01).

I Programmi Integrati di Intervento sono finalizzati a perseguire gli obiettivi generali del PGT, in particolare nel rispetto delle seguenti condizioni:

- * recupero e riqualificazione delle aree marginali, degradate o abbandonate;
- * soluzione dei conflitti fra insediamenti residenziali e attività produttive;
- * perseguimento degli obiettivi di sviluppo del sistema delle attrezzature e degli spazi pubblici coerentemente col Piano dei Servizi o con la programmazione triennale delle Opere Pubbliche;
- * realizzazione di alloggi da cedere in affitto o assegnare in proprietà alle fasce sociali più deboli.

La precisazione degli obiettivi sopra enunciati, le condizioni di ammissibilità e gli esiti da conseguire attraverso la programmazione negoziata sono riportati nei "**Criteri di formazione e negoziazione delle proposte di PII**" prodotti in Appendice alle presenti Norme (Appendice 1).

8.5 Cessione di aree per opere di urbanizzazione

L'esecuzione dei piani attuativi comporta la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura minima indicata dal Piano dei Servizi, fatta salva la possibilità della loro monetizzazione.

8.6 Documentazione a corredo dei Piani Attuativi

8.6.1 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 di intervento e documenti le caratteristiche ambientali della stessa ed i rapporti intercorrenti con le aree circostanti.

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.

8.6.2 Piani attuativi in aree libere

- a) Relazione riguardante i caratteri e l'entità dell'intervento, dalla quale risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento con le disposizioni del presente Piano.
- b) Stralcio della "Carta della disciplina delle aree" (Tav. RP.01), con l'individuazione delle aree interessate, e stralcio delle presenti norme contenente la disciplina delle aree stesse.
- c) Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà.
- d) Planimetria dello stato di fatto della zona interessata, almeno in scala 1:500, con l'individuazione delle curve di livello, dei capisaldi di riferimento, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione, con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento.
- e) Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso con indicazione delle sagome di ingombro 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.
- 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.
- h) **Esclusivamente per i piani attuativi che prevedono la realizzazione di nuovi alloggi, relazione contenente la valutazione del clima acustico nel contesto dell'area di intervento.**
- i) **Relazione geologica contenente la valutazione dei provvedimenti da assumere in considerazione della classificazione operata dallo studio geologico annesso al PGT**
- l) **Misurazione del campo magnetico generato dalle infrastrutture per il trasporto dell'energia elettrica eventualmente presenti all'interno dell'area oggetto di piano attuativo, da effettuare in ottemperanza alle disposizioni del DM 29 maggio 2008 ai fini della determinazione delle relative fasce di rispetto. (oss. n° 82).**

8.6.3 Piani attuativi in aree edificate

- a) Relazione riguardante i caratteri e l'entità dell'intervento, dalla quale risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento con le disposizioni del presente Piano.
- b) Stralcio delle tavole di piano (Tav. RP.01 o RP.02), con l'individuazione delle aree interessate, e stralcio delle presenti norme contenente la disciplina delle aree stesse;
- c) Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà.
- d) Planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500.
- e) Profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500, estesi all'edificato in diretta relazione con l'ambito del piano attuativo.
- f) Progetto urbanistico-architettonico definito nelle componenti tipologiche e di destinazione d'uso, nelle masse e nelle altezze delle costruzioni, con identificazione certa delle prescrizioni vincolanti e degli indirizzi non prescrittivi; il progetto dovrà contenere altresì le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, nonché gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia.
- 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.

Art. 9 Criteri di perequazione

Lo sfruttamento della capacità edificatoria attribuita dal Piano dei Servizi alle aree da questo destinate a servizi e spazi pubblici è disciplinata dal presente Piano delle Regole.

Detta capacità edificatoria può essere sommata esclusivamente alla capacità edificatoria assegnata alle aree classificate come "C - Residenza di completamento del tessuto consolidato" ai fini del raggiungimento degli indici minimo e massimo a queste assegnati, come specificato all'art. 18 delle presenti Norme.

La capacità edificatoria assegnata alle aree per servizi e spazi pubblici si genera al momento della loro cessione gratuita al Comune.

Art. 10 Salvaguardia dell'ambiente e risparmio energetico

- 10.1** Nei processi di attuazione del Piano delle Regole trovano applicazione le vigenti disposizioni di legge in materia di ecologia e di valutazione dell'impatto ambientale.
- 10.2** Per gli interventi da effettuarsi su aree in precedenza utilizzate per attività produttive o di deposito con presenza di sostanze pericolose, il proponente gli interventi di trasformazione, in caso di mutamento di destinazione d'uso, dovrà produrre, a corredo della documentazione per la richiesta del titolo abilitativo, una indagine preliminare sulla qualità del suolo e del sottosuolo per accertare la compatibilità della qualità dei suoli con la destinazione dell'area, con riferimento ai limiti disposti dalla legislazione nazionale e regionale in materia, con particolare riferimento alle disposizioni contenute nel DLgs 152/06. Il piano di indagine preliminare dovrà essere sottoposto al parere dell'ARPA.
- 10.3** Il Piano delle Regole demanda al Regolamento Edilizio comunale il compito di promuovere la costruzione di fabbricati in grado di garantire una maggiore efficienza energetica ed un minore consumo di risorse.

Titolo II – Disciplina delle aree

Art. 11 Suddivisione del tessuto urbano consolidato in ambiti omogenei

- 11.1** Il Piano delle Regole individua, all'interno del tessuto urbano consolidato, i seguenti ambiti aventi caratteristiche omogenee per morfologia, densità edilizie, destinazioni d'uso:
- Area A - Nuclei e complessi edilizi di storici
 - Area B1 - Residenza a villini o palazzine
 - Area B2 - Residenza con edificazioni a cortina o in serie aperta
 - Area B3 - Residenza dei quartieri recenti
 - Area C - Residenza di completamento del tessuto consolidato
 - Zona D1 - Attività di produzione industriale e artigianale di beni
 - Zona D2 - Insediamenti esistenti per la produzione industriale e artigianale e per l'attività terziaria
 - Zona D3 - Attività commerciali e per la produzione di servizi
 - Zona D4 - Impianti di distribuzione carburanti
- 11.2** Per ognuna delle zone sopra elencate le presenti norme definiscono obiettivi, destinazioni d'uso, indici e parametri regolatori dell'edificabilità.

Art. 12 Criteri di determinazione della capacità edificatoria delle zone del tessuto consolidato

- 12.1 Salvaguardia delle Superfici Lorde di Pavimento esistenti**
Il Piano delle Regole, coerentemente con le disposizioni della LR 12/05, ed in particolare con la definizione degli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 27 di detta legge, prevede il mantenimento della SLP esistente in tutti i casi di demolizione e ricostruzione, con esclusione:
- * degli edifici o parti di edifici oggetto di condono edilizio;
 - * degli edifici ricadenti in aree inedificabili per effetto di vincoli apposti in applicazione di disposizioni di legge nazionale o regionale.
- Per gli interventi di demolizione e ricostruzione con la stessa sagoma dell'edificio preesistente, è ammesso, oltre al mantenimento delle SLP, anche la conferma dei rapporti di copertura esistenti prima della demolizione, anche quando non conformi agli indici ed ai parametri dettati per ciascuna zona.
- In ogni caso dovrà essere asseverata la SLP esistente prima degli interventi di demolizione e dovranno essere salvaguardati i valori ambientali ed il patrimonio arboreo esistenti.
- 12.2 Ampliamenti e sopralzi**
Gli ampliamenti degli edifici esistenti sono consentiti fino al raggiungimento della volumetria ammessa in base all'applicazione degli indici di utilizzazione fondiaria attribuiti alle aree, fatto salvo il rispetto degli altri indici e parametri di zona.

Art. 13 Aree residenziali consolidate: norme generali

- 13.1 Definizione**
Sono le aree A, B e C del tessuto consolidato, occupate da insediamenti prevalentemente od esclusivamente residenziali identificati nelle tavole del Piano delle Regole.
- 13.2 Obiettivi**
Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono:
- * la salvaguardia e la valorizzazione delle particolari qualità ambientali;

- * il miglioramento delle condizioni ambientali complessive e l'adeguamento degli spazi pubblici, secondo quanto indicato nel Piano dei Servizi;
- * il mantenimento della quantità complessiva di spazi di verde privato;
- * il completamento del tessuto edilizio con interventi di nuova edificazione o con riedificazioni coerenti coi caratteri morfologici ed architettonici della città e delle sue parti.

Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione nell'ambito delle zone già edificate devono tendere a uniformarsi agli allineamenti esistenti su spazi pubblici: a tal fine sono derogabili i parametri Dc, Df e Ds.

13.3 Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale delle aree A, B e C è costituita dalla residenza (Gruppo funzionale Gf 1).

Alle condizioni di cui all'art. 4 sono compatibili, in quanto integrative e complementari di tale uso:

- * le funzioni attinenti la produzione di beni materiali e di servizi (Gruppo funzionale Gf 2.4), purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona;
- * le attività del settore terziario (Gruppo funzionale Gf 3);

Sono espressamente escluse:

- * le funzioni attinenti la produzione di beni materiali (Gruppo funzionale Gf 2) ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf 2.4);
- * le attività di distribuzione del carburante per autotrazione (Gruppo funzionale Gf 2.6).

Per la disciplina del commercio e delle altre attività a questo assimilabili si rimanda a quanto disposto nel "Piano per le attività commerciali e assimilate" allegato al Piano delle Regole.

13.4 Volumi accessori

Per gli edifici esistenti **è ammessa** la realizzazione delle autorimesse private, purché di superficie coperta non superiore a mq 30, è consentita anche sul confine del lotto, in deroga alla distanza "Dc", "Df", purché la loro altezza "H" non superi i m 2,50, **calcolati all'estradosso del solaio di copertura, nonché in deroga agli indici stabiliti per il calcolo della SLP e della SC (oss 21, scheda Art 13). L'altezza interna delle autorimesse dovrà essere inferiore a m 2,70. (oss n. 48)**

13.5 Salvaguardia del verde privato

Gli interventi di trasformazione, ampliamento o sostituzione (demolizione e ricostruzione) di edifici esistenti tipologicamente connotati dalla presenza di un giardino, sono ammessi, anche con modifiche del giardino stesso, purché nello stato definitivo conseguente al progetto risulti complessivamente salvaguardato il rapporto quantitativo e qualitativo fra gli edifici e le loro pertinenze a verde.

Ogni richiesta di autorizzazione o permesso di costruire 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.

Ogni albero di alto fusto abbattuto deve essere sostituito preferibilmente con altra pianta di alto fusto, a meno che le caratteristiche del progetto o considerazioni tecniche agronomiche non comprovino esplicitamente la necessità di differenti soluzioni.

Fatte salve le coltivazioni arboree produttive, il taglio di alberi non previsto nell'ambito dei progetti di cui sopra è vietato, se non per comprovate necessità e in base ad autorizzazione del Comune e di ogni altra autorità competente.

Per la disciplina degli interventi riguardanti il verde esistente e di progetto trovano inoltre applicazione le più specifiche disposizioni contenute nei regolamenti comunali.

13.6 Condizioni particolari per la modifica delle destinazioni d'uso

Nell'ambito delle zone A e B, stante la carenza della dotazione di parcheggi pubblici, la modifica, anche in assenza di opere, da altra destinazione d'uso alle destinazioni del gruppo funzionale Gf 3, con costituzione di nuove unità immobiliari catastalmente individuabili, è consentita subordinatamente alla verifica della dotazione di parcheggi privati pertinentziali secondo le disposizioni contenute all'art. 6.4 delle presenti Norme.

E' inoltre fatto salvo l'obbligo di verifica della dotazione di aree pubbliche di cui al precedente art. 4.5, secondo capoverso.

Per la conversione ad attività commerciali e ad altre attività a questo assimilabili si rimanda a quanto disposto nel "Piano per le attività commerciali e assimilate" allegato al Piano delle Regole.

13.7 Condizioni particolari per l'ottenimento del titolo abilitativo

Nelle zone residenziali è fatto obbligo di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato quando il nuovo (oss 21, scheda Art 13) intervento riguardi una Sf maggiore o uguale a mq 2.000, adottando un indice Ut uguale all'indice Uf assegnato a ogni zona, fatto salvo quanto disposto al successivo art. 14 per le aree A.

Art. 14 Aree A: nuclei e complessi edilizi storici

14.1 Definizione

Comprende i nuclei di antica formazione ed i principali complessi rurali di origine storica. Le aree "A" sono individuate come zone di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78.

14.2 Obiettivi

Le finalità perseguite dal piano sono:

- * la valorizzazione delle emergenze di pregio storico architettonico;
- * la salvaguardia delle caratteristiche morfologiche e tipologiche dei nuclei storici;
- * il mantenimento e la riqualificazione delle aree inedificate;
- * il recupero a fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sottoutilizzato.

14.3 Modalità di intervento

Nella tabella che segue sono elencati gli interventi ammessi per le diverse classi di edifici, come individuate nelle tavole di piano (Tav. RP.02).

categoria	vincoli	tipo di intervento
a) Edifici di particolare pregio.	Conservazione integrale.	Restauro
b) Edifici di impianto storico	Conservazione dell'involucro esterno e della sua architettura	Ristrutturazione conservativa
c) Edifici di impianto storico parzialmente trasformati	Conservazione del sedime e della sagoma	Ristrutturazione sostitutiva
d) Edifici rustici di impianto storico.	Allineamenti, ove indicato nelle tavole di piano	Ristrutturazione sostitutiva con recupero a residenza o per le altre funzioni compatibili
e) Altri edifici	Allineamenti, ove indicato nelle tavole di piano	Ristrutturazione sostitutiva o demolizione e nuova costruzione
f) Autorimesse e depositi incoerenti o di recente costruzione.	Nessuno	Demolizione e nuova costruzione senza mutamento della destinazione d'uso.

14.4 Capacità volumetrica

Nelle aree "A" l'edificabilità ammessa è pari all'esistente, ivi compresi i rustici di origine agricola. La verifica dell'esistente si effettua misurando la SLP edificata, con le modalità e le esclusioni specificate all'art. 3 delle presenti norme.

14.5 Procedura

Tutti gli interventi descritti al precedente paragrafo 14.3 sono assentiti con titolo abilitativo semplice.

E' fatto obbligo di Piano Attuativo o permesso di costruire convenzionato per:

- * gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria su edifici non utilizzati di SLP complessiva esistente maggiore o uguale a mq 350, ivi compresi i rustici di origine agricola. In tal caso l'edificabilità è pari all'esistente, con un incremento massimo del 10%;
- * gli interventi su ambiti perimetrati ed assoggettati a Piano di Recupero ai sensi art. 27 della legge 457/78, per iniziativa pubblica o su proposta degli operatori privati.

14.6 **Ambiti assoggettati a Piano di Recupero unitario**

Nelle tavole di Piano sono individuati gli ambiti per i quali il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla formazione di Piani di Recupero ai sensi dell'art. 28 della legge 457/78, **o di strumenti di pianificazione negoziata, su richiesta del Comune, (oss n. 27)** estesi all'intera superficie perimetrata.

La SLP realizzabile in detti ambiti non potrà superare la SLP esistente, computata come specificato al precedente 14.4, e dovrà comunque rientrare nell'indice di edificabilità massimo di:

Ut = 0,65 mq/mq.

Gli strumenti di pianificazione negoziata potranno prevedere maggiori capacità edificatorie, fino al limite di 0,80 mq/mq. (oss n. 27)

~~Le ulteriori prescrizioni da osservare nella redazione dei Piani di Recupero sono riportate nell'Appendice 2 delle presenti Norme, contenente le "Schede degli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa".(oss n. 27)~~

14.7 **Sottotetti**

Il recupero a fini abitativi dei sottotetti è consentito limitatamente agli interventi che prevedano la conservazione della sagoma esistente, ossia delle quote di gronda e di colmo e delle linee di pendenza delle falde, ~~con esclusione della realizzazione fatta salva la realizzazione~~ (oss 21, scheda Art 14) di nuovi abbaini.

Tale limitazione non si applica nel caso di interventi assoggettati a pianificazione attuativa o a rilascio di permesso di costruire convenzionato.

In particolare sono assentiti tramite permesso di costruire convenzionato gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi che prevedano l'innalzamento delle quote di gronda al fine di conseguire l'allineamento delle stesse a quelle degli edifici contermini.

14.8 **Altezza dei fabbricati**

Ferma restando la facoltà di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, disciplinata al punto 14.7, l'altezza dei fabbricati ricadenti nella zona A non deve superare:

- * due piani fuori terra per gli edifici prospettanti sullo spazio pubblico;
- * tre piani fuori terra in tutti gli altri casi.

La realizzazione di fabbricati con altezza di tre **o quattro** (oss. n. 27) piani fuori terra prospicienti lo spazio pubblico è consentita solamente per gli interventi **assoggettati a il cui soggetto proponente adotti la procedura della** (oss 21, scheda Art 14) pianificazione attuativa **o del** permesso di costruire convenzionato purché venga dimostrato il corretto inserimento del fabbricato nel contesto urbano disegnato dalla cortina stradale e dai fronti dei fabbricati prospicienti.

14.9 **Allineamenti sullo spazio pubblico**

Nella Tav. RP.02 sono indicati gli allineamenti da conservare o ripristinare. L'indicazione di allineamento è finalizzata al mantenimento o alla ricostituzione della cortina edilizia.

14.10 **Corti unitarie**

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

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

14.11 **Parcheggi privati**

In considerazione delle prioritarie esigenze di salvaguardia del nucleo storico, la realizzazione dei parcheggi di pertinenza é ammessa dove non provochi la demolizione dei portoni esistenti, la deformazione degli androni di ingresso alle corti, la realizzazione di nuove aperture incoerenti con la tipologia dell'edificio e l'architettura della facciata o comunque non determini la manomissione dell'integrità culturale e fisica del corpo edilizio.

14.12 Manuale per l'intervento sugli edifici del nucleo storico

In allegato alle presenti Norme è prodotto il "Manuale per l'intervento sugli edifici del nucleo storico" (Allegato 1). La coerenza degli interventi edilizi progettati con le indicazioni contenute nel Manuale dovrà essere dimostrata nella documentazione prodotta a corredo dei progetti edilizi.

14.13 Documentazione a corredo dei progetti

Per tutti i progetti edilizi riguardanti edifici trattati nel presente articolo, a qualunque procedura abilitativa siano assoggettati, la documentazione a corredo del progetto richiesta dal Regolamento Edilizio Comunale deve essere integrata con elaborati e documenti volti ad illustrare lo stato dell'edificio e la coerenza dell'intervento progettato con il contesto e con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio stesso, secondo il metodo del restauro, secondo quanto indicativamente illustrato nel "Manuale per l'intervento sugli edifici del nucleo storico", sezione 3.

Art. 15 Aree B1: residenziali a villini o palazzine

15.1 Definizione

Le aree B1 comprendono le parti residenziali edificate prevalentemente a palazzine, ville o villini di modesta dimensione con presenza rilevante di giardini privati.

15.2 Indici e parametri

Per questa zona il Piano delle Regole prevede il mantenimento delle volumetrie e dei giardini esistenti, considerati come elementi caratterizzanti la particolare morfologia urbana.

L'edificazione dei lotti liberi e l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Uf = ~~0,45~~ 0,47 (oss 21, scheda Art 15) mq/mq

Rc = ~~30%~~ 35% (oss 21, scheda Art 14)

H = m 11

Dc = H/2 - minimo m 5

Df = H - minimo m 10

Ds = m 5

I parametri Dc, Df e Ds sono derogabili esclusivamente ai fini del mantenimento della continuità degli allineamenti stradali.

Art. 16 Aree B2: residenziali con edificazioni a cortina o in serie aperta

16.1 Definizione

Le aree B2 comprendono le parti edificate prevalentemente in serie aperta, a edifici in linea o a palazzine e le aree più prossime ai centri del capoluogo e della frazione.

16.2 Indici e parametri

L'edificazione dei lotti liberi e l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Uf = ~~0,5~~ 0,52 (oss 21, scheda Art 16) mq/mq

Rc = ~~35%~~ 40% (oss 21, scheda Art 16)

H = m 14

Dc = H/2 - minimo m 5

Df = H - minimo m 10

Ds = m 5

I parametri Dc, Df e Ds sono derogabili esclusivamente ai fini del mantenimento della continuità degli allineamenti stradali.

Art. 17 Aree B3: residenziali dei quartieri recenti

17.1 Definizione

Le aree B3 comprendono le parti del tessuto residenziale edificate in esecuzione di piani attuativi, costituite da edifici alti, a stecca o a torre.

17.2 Indici e parametri

L'edificazione dei lotti liberi e l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Uf = 0,55 mq/mq

Rc = ~~35%~~ 40% (oss 21, scheda Art 17)

H = m 17

Dc = H/2 - minimo m 5

Df = H - minimo m 10

Ds = m 5

I parametri Dc, Df e Ds sono derogabili esclusivamente ai fini del mantenimento della continuità degli allineamenti stradali.

Art. 18- Aree C: residenziali di completamento del tessuto consolidato

18.1 Definizione

Le aree C comprendono superfici intercluse nell'edificato, prevalentemente libere da costruzioni, la cui edificazione richiede una particolare attenzione in sede di attuazione in ragione della loro collocazione nel paesaggio urbano o della vicinanza delle attività produttive.

In queste aree è realizzabile la capacità edificatoria attribuita dal Piano dei Servizi alle aree da questo destinate a servizi e spazi pubblici, nelle misure indicata al successivo paragrafo 18.2, per il raggiungimento degli indici minimo e massimo.

L'attuazione delle previsioni di piano è subordinata a pianificazione attuativa ovvero al rilascio di permesso di costruire convenzionato finalizzato a verificare la sussistenza di un fabbisogno urbanizzativo, a formalizzare l'attuazione della procedura perequativa, a garantire l'idonea separazione fra le residenze e le sedi produttive.

18.2 Indici e parametri

18.2.1 Capacità edificatoria

La capacità edificatoria attribuita a queste aree è regolata dall'applicazione di tre indici distinti:

- a) **Indice proprio** $U_t = 0,25$ mq/mq è l'indice assegnato all'intera area perimetrata nelle tavole del Piano delle Regole come area "C";
- b) **Indice minimo** $U_t = 0,40$ mq/mq è l'indice che deve essere obbligatoriamente raggiunto per poter presentare la domanda di permesso di costruire convenzionato oppure il progetto di piano attuativo;
- c) **Indice massimo** $U_t = 0,55$ mq/mq è l'indice massimo realizzabile sull'area oggetto di richiesta del permesso di costruire convenzionato o di piano attuativo.

Il conseguimento degli indici minimo o massimo si ottiene sommando all'indice proprio (0,25 mq/mq) la capacità edificatoria delle aree per servizi e spazi pubblici individuate dal piano dei Servizi e da questo dotate di diritti volumetrici, come indicato al precedente art. 9.

Il conseguimento di detti indici può anche essere realizzato sommando alla capacità edificatoria propria il premio volumetrico connesso alla cessione delle aree agrurbane del Parco sovracomunale Grugnotorto Villorosi, secondo quanto disposto dal Piano dei Servizi.

Inoltre i proponenti il piano attuativo, in sostituzione della cessione gratuita al Comune delle aree per servizi e spazi pubblici, potranno versare allo stesso le somme necessarie all'acquisizione delle aree tramite procedura espropriativa, determinate in base all'applicazione delle disposizioni delle leggi nazionali e regionali. (oss. n. 65)

Gli indici sopra indicati si applicano all'intera area perimetrata nelle tavole di Piano (Tav. RP.01) ad eccezione delle superfici individuate come "Zone a verde di interposizione e mitigazione" eventualmente ricadenti all'interno di detto perimetro, per le quali si applica esclusivamente l'indice disposto al successivo art. 29 delle presenti Norme.

18.2.2 Altri parametri

L'edificazione dovrà inoltre avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Rc** = 40%
- H** = m 14
- Dc** = H/2 - minimo m 5
- Df** = H (minimo m 10)
- Ds** = m 5

I parametri Dc, Df e Ds sono derogabili esclusivamente ai fini del mantenimento della continuità degli allineamenti stradali.

18.3 **Aree a verde di interposizione e mitigazione**

Alle aree di interposizione e mitigazione, ricadenti all'interno dei perimetri delle aree di cui al presente articolo, si applica esclusivamente l'indice di edificabilità di

Ut = 0,05 mq/mq
stabilito al successivo art. 29.

La capacità edificatoria così ottenuta viene sommata a quella determinata dall'applicazione degli indici di cui al precedente paragrafo 18.2 applicati alla restante parte della superficie perimetrata.

18.4 **Prescrizioni particolari**

Negli interventi di attuazione riguardanti nuove edificazioni in aree confinanti con i fabbricati degli (oss 21, scheda Art 18) insediamenti produttivi dovrà essere garantita una adeguata fascia di interposizione, in nessun caso di profondità inferiore a m 15, fra questi ed i fabbricati residenziali adottando i provvedimenti necessari a proteggere le nuove residenze dalle eventuali emissioni di fumi, rumori e polveri (dossi, pareti verdi, vegetazione, ecc.). L'adeguatezza dei provvedimenti assunti sarà asseverata dal progettista in sede di presentazione della documentazione del piano attuativo o per l'ottenimento del titolo abilitativo e verrà inoltrata congiuntamente a questa agli istituti posti a tutela dell'ambiente e della salute dei cittadini (ASL e ARPA) per il parere di competenza.

Le indicazioni per la pianificazione attuativa o per la presentazione delle domande di permesso di costruire convenzionato, ove necessarie, sono contenute nell'Appendice 2 alle presenti Norme, contenente le "Schede degli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa".

18.5 **Realizzazione di alloggi per finalità sociali**

Nei comparti soggetti a Piano attuativo perimetrati nelle tavole di Piano (Tav. RP.01) e indicati con le sigle c3 e c4 una quota dell'edificabilità pari ad almeno il 40% dovrà essere destinata ad edilizia di tipo economico e popolare, che dovrà essere ceduta al Comune con vincolo di utilizzo per soddisfare il relativo fabbisogno di edilizia residenziale a basso costo.

In alternativa alla cessione al Comune dell'area, il soggetto proponente il Piano Attuativo potrà impegnarsi a realizzare direttamente la relativa SLP tramite convenzione ai sensi degli artt. 17 e 18 del DPR n. 380/2001, impegnandosi a garantire:

- * il godimento in affitto a canoni concordati con il Comune, anche con "patto di futura vendita", di almeno il 50% di detta SLP, per un periodo non inferiore a 20 anni;
- * la vendita della parte residua a prezzi concordati sulla base della convenzione tipo approvata dal Comune.

Le aree destinate al fabbisogno di edilizia sociale si dovranno caratterizzare per:

- * Uf pari all'Uf medio realizzato nella restante parte del comparto;
- * articolazione in interventi equilibratamente distribuiti nell'ambito dell'intervento complessivo, dotati delle necessarie superfici per attrezzature pubbliche nella misura minima prescritta dal Piano dei Servizi per i comparti di piano attuativo con destinazione residenziale.

Art. 19 Aree del tessuto consolidato produttivo: norme generali

19.1 **Definizione**

Sono le aree del tessuto produttivo consolidato nel quale sono previsti nuovi interventi con finalità di completamento, sostituzione o ampliamento dell'esistente.

19.2 Disposizioni particolari per l'applicazione di indici e parametri

Gli indici di edificabilità vengono applicati al netto delle eventuali SLP destinate a servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico regolate da apposita convenzione.

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 per ciascuna area negli articoli che seguono, sono consentite sulla base di documentate necessità funzionali o per la presenza di particolari impianti tecnologici, solamente nei lotti non adiacenti ad aree residenziali.

19.3 Modalità di intervento

Gli interventi di nuova costruzione, anche se previsti tramite preventiva demolizione di edifici esistenti:

* devono tendere a salvaguardare **gli allineamenti-le cortine** (oss 21, scheda Art 19) esistenti su spazi pubblici: a tal fine sono derogabili i parametri Dc, Df e Ds;

* **nel caso di interventi su lotti liberi**, sono assoggettati a pianificazione attuativa ovvero al rilascio di Permesso di Costruire convenzionato ove la Sf interessata dall'intervento sia superiore a ~~2.000~~ **3.000** mq. (oss 21, scheda Art 19)

Ai piani attuativi è da applicare un indice di utilizzazione territoriale (Ut) pari all'indice fondiario assegnato a ciascuna area. I piani attuativi dovranno prevedere una dotazione di parcheggi privati nella misura prevista dalle presenti norme e soluzioni architettoniche e paesaggistiche unitarie, in particolare per le recinzioni, cui i singoli permessi di costruire dovranno uniformarsi.

19.4 Destinazioni d'uso

Fatte salve le norme specifiche per le singole aree, è esclusa dalle aree produttive la destinazione residenziale (Gf 1), con l'eccezione della residenza di servizio entro i limiti di cui all'art. 4, la cui realizzazione deve avvenire contestualmente o successivamente a quella delle superfici destinate all'attività produttiva;

Sono altresì escluse le attività che comportino qualsiasi tipo di inquinamento sia attraverso scarichi liquidi e gassosi, sia attraverso rumori molesti incompatibili con i limiti normativi vigenti, e i depositi anche provvisori di rifiuti di qualsiasi tipo, fatti salvi i depositi relativi ai soli rifiuti prodotti dalle lavorazioni delle attività produttive insediate.

Per la disciplina del commercio e delle altre attività a questo assimilabili per la destinazione ad attività commerciali si rimanda a quanto disposto nel "Piano per le attività commerciali e assimilate" allegato al Piano delle Regole.

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

- * a produzione vera e propria di beni materiali, ivi comprese le superfici per l'attività di ricerca applicata e laboratorio costituente parte integrante del processo di produzione in loco;
- * a uffici o altre attività terziarie.

19.5 Mitigazioni

Nelle nuove realizzazioni dovranno essere previste adeguate schermature con alberi o arbusti nelle parti dei lotti prospicienti le aree pubbliche e la viabilità principale, la campagna. Quando dette nuove realizzazioni siano collocate in adiacenza a lotti residenziali dovrà essere garantita una adeguata fascia di interposizione analogamente a quanto disposto al precedente art. 18.3.

Le schermature dovranno essere previste anche negli interventi di ristrutturazione edilizia sostitutiva, quando lo consentano.

Art. 20 Aree D1: Insediamenti per la produzione industriale e artigianale di beni

20.1 Definizione

Sono le aree occupate dagli insediamenti produttivi in attività, prevalentemente industriali o artigianali, con presenza marginale di lotti ineditificati.

20.2 Destinazioni d'uso

A specificazione delle norme generali delle aree del tessuto consolidato produttivo, la destinazione d'uso principale dell'area D1 è l'attività del settore secondario (Gf 2). Sono inoltre consentite le attività terziarie (Gf 3). Il commercio all'ingrosso (Gf 2.5) è assimilato a tutti gli effetti all'attività industriale-artigianale.

Le destinazioni escluse sono:

- * la residenza (Gf 1);
- * ogni attività lavorativa che eserciti lavorazioni con cicli insalubri di prima classe di cui al D.M. 5 settembre 1994 e successive modificazioni e integrazioni;

Per la disciplina del commercio e delle altre attività a questo assimilabili per la destinazione ad attività commerciali si rimanda a quanto disposto nel "Piano per le attività commerciali e assimilate" allegato al Piano delle Regole.

20.3 Limitazioni per l'attività terziaria di pertinenza dell'attività industriale-artigianale

Nelle aree D1 la destinazione di parte della SLP a uffici tecnici, amministrativi e commerciali, ~~magazzini, depositi~~, (oss 21, scheda Art 20) spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'impianto o con essa affini, è compatibile entro il limite massimo del 30% della SLP complessivamente ammessa sul lotto asservito, come indicato all'art. 4.4 nella definizione della destinazione d'uso del settore secondario (Gf 2).

Nel caso di insediamenti composti da più edifici distinti, detto limite percentuale, fermo restando il vincolo del rapporto pertinenziale, **identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo**, (oss 21, scheda Art 120) 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 compatibili sia superiore al limite del 30% della SLP complessiva, ovvero non sia pertinenza di un'attività produttiva industriale o artigianale detta parte sarà considerata a tutti gli effetti come SLP a destinazione terziaria. In tal caso dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- 1) per interventi di cambiamento della destinazione d'uso da altra attività a quella terziaria il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla verifica della dotazione di parcheggi 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.

20.4 Indici e parametri

Gli interventi, assentibili con titolo abilitativo semplice, devono rispettare i seguenti indici e parametri:

Uf = 0,8 mq/mq

Rc = ~~50%~~ 60%

H = m 12

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

Df = m 10

Ds = m ~~40~~; 7,50 salvo il mantenimento degli allineamenti stradali.

I parametri Dc, Df e Ds sono derogabili ai fini del mantenimento della continuità degli allineamenti stradali.

Per gli insediamenti esistenti e attivi per i quali l'indice Uf o il rapporto Rc consentono ampliamenti inferiori al 10% della SLP esistente, ovvero non li consentono affatto, in deroga a tali indice e rapporto sono ammissibili "una tantum" incrementi massimi della SLP esistente del 10% esclusivamente quando gli interventi siano finalizzati a dotare le unità produttive attive dei servizi mancanti (mense, spogliatoi, infermerie e servizi igienici), o a garantire condizioni di sicurezza richieste dagli enti competenti.

20.5 — Norma particolare per le tettoie

~~E' ammessa la realizzazione di tettoie per lo stoccaggio di materiali, macchinari e prodotti o di protezione dei parcheggi privati e di riparo per il carico e lo scarico delle merci, di altezza non superiore a m 6,00. In tal caso, e a condizione che le tettoie siano aperte almeno su due lati, si applica un Rc = 10% in aggiunta al Rc di cui al comma precedente e comunque non oltre un RC = 60% (oss 21, scheda Art 20)~~

20.6 Pianificazione attuativa

Nella tavola della disciplina delle aree (RP.01) sono individuati gli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa ovvero al rilascio di permesso di costruire convenzionato, finalizzati al raggiungimento delle finalità del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

Art. 21 Aree D2: insediamenti esistenti per la produzione industriale e artigianale e per l'attività terziaria

21.1 Definizione

Sono le aree caratterizzate dalla compresenza di attività di produzione di beni materiali e di servizi o in fase di conversione da una attività all'altra. Rientrano nella presente classificazione anche le aree occupate da insediamenti produttivi dei quali è auspicata la delocalizzazione o la conversione ad attività del settore terziario oppure a residenza in ragione della contiguità con gli insediamenti residenziali.

21.2 Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali della zona D2 sono l'attività del settore secondario (Gf 2) e terziario (Gf 3). Alle attività del settore secondario e terziario si applicano le disposizioni contenute al precedente art. 20.3.

Le destinazioni escluse sono:

- * la residenza (Gf 1);
- * ogni attività lavorativa che eserciti lavorazioni con cicli insalubri di prima classe di cui al D.M. 5 settembre 1994 e successive modificazioni e integrazioni.

Per la disciplina del commercio e delle altre attività a questo assimilabili per la destinazione ad attività commerciali si rimanda a quanto disposto nel "Piano per le attività commerciali e assimilate" allegato al Piano delle Regole.

21.3 Indici e parametri

Gli interventi, assentibili con titolo abilitativo semplice, devono rispettare i seguenti indici e parametri:

Uf = 0,8 mq/mq

Rc = ~~40%~~ 60% (oss 21, scheda Art 21)

H = m 14

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

Df = m 10

Ds = m ~~40~~ 7,50, salvo il mantenimento degli allineamenti stradali.

I parametri Dc, Df e Ds sono derogabili ai fini del mantenimento della continuità degli allineamenti stradali.

21.4 Edifici residenziali esistenti

Ai lotti edificati con **esclusiva** (oss 21, scheda Art 21) destinazione residenziale, esistenti all'interno delle aree D2 al momento dell'adozione del presente Piano delle Regole, si applicano le disposizioni dettate al precedente art. 16 per le aree B2.

21.5 Piani attuativi

E' fatto obbligo di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato per gli interventi riguardanti lotti aventi Sf maggiore o uguale a mq 2.000, come disposto al precedente art. 19.3.

~~Gli interventi finalizzati alla conversione dell'uso delle aree e dei fabbricati dalla destinazione produttiva a quella residenziale o terziaria, comportanti la trasformazione dell'assetto planivolumetrico e della tipologia dei fabbricati, sono realizzati tramite Programmi Integrati di Intervento coerenti con le disposizioni contenute al precedente art. 8.4 e coi contenuti dell'Appendice 1 delle presenti Norme. (oss 21, scheda Art 21)~~

Art. 22 Aree D3: insediamenti commerciali e per la produzione terziaria di servizi

22.1 Definizione

Sono le aree caratterizzate dalla presenza di edifici destinati alle attività terziarie direzionali e tecnico amministrative, ed edifici terziari in parte destinati a produzione industriale-artigianale, commercio, strutture ricettive.

22.2 Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale delle aree D3 è l'attività del settore terziario (Gf 3), la destinazione compatibile è l'attività del settore secondario (Gf 2) per le attività di officina o laboratorio che risultino pertinenti e di servizio alla principale attività terziaria, mentre le attività produttive autonome saranno considerate ammissibili se compatibili con la prevalente destinazione terziaria.

Le destinazioni escluse sono:

- * la residenza (Gf 1);
- * la logistica (Gf 2.3) e il commercio all'ingrosso (Gf 2.5).

Per la disciplina del commercio e delle altre attività a questo assimilabili per la destinazione ad attività commerciali si rimanda a quanto disposto nel "Piano per le attività commerciali e assimilate" allegato al Piano delle Regole.

E' vietato l'insediamento di attività lavorative le quali esercitino lavorazioni con cicli insalubri di prima classe di cui al D.M. 5 settembre 1994 e successive modificazioni e integrazioni.

La residenza pertinenziale è compatibile nei limiti di cui alle presenti norme.

22.3 Indici e parametri

L'edificazione è regolata dai seguenti indici e parametri:

Uf = 0,6 mq/mq

Rc = 40%

H = m 14

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

Df = m 10

Ds = m 10, salvo il mantenimento degli allineamenti stradali.

I parametri Dc, Df e Ds sono derogabili ai fini del mantenimento della continuità degli allineamenti stradali.

22.4 Modalità di attuazione

Tutti gli interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia, come definita all'art. 27, comma 1, lettera "d", della LR 12/05, sono assentiti tramite permesso di costruire convenzionato o previa approvazione di un piano attuativo.

E' comunque fatto obbligo di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato anche per gli interventi di ristrutturazione edilizia come sopra definiti in caso di Sf maggiore o uguale a mq 2.000.

In entrambi i casi si adotta l'indice $U_t = 0,6$ mq/mq, ed è obbligatoria la dotazione di parcheggi privati nella misura prevista dalle presenti norme.

Art. 23 Aree D4: zona per impianti di distribuzione di carburanti

E' la zona destinata agli impianti di distribuzione del carburante per autotrazione, di cui al gruppo funzionale "Gf 2.6" e da fabbricati ed attività a questi annessi, con esclusione di qualunque altra destinazione d'uso, fatto salvo quanto disposto all'art.4.

In questa zona sono consentiti tutti gli interventi necessari a realizzare e mantenere in efficienza gli impianti ed i fabbricati.

Per gli interventi di nuova costruzione dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

Uf = 0,1 mq/mq
Rc = 10%
H = m.8

Gli interventi su aree con estensione superiore a mq 6.000 sono assoggettati alla preventiva approvazione di un piano attuativo. In questo caso si applicano i seguenti indici e parametri:

Uf = 0,2 mq/mq
Rc = 20%
H = m.8

Diversamente da quanto disposto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi, in questo caso il piano attuativo dovrà prevedere la cessione gratuita al Comune di aree per servizi e spazi pubblici commisurate al 200% della SLP prevista dal piano attuativo stesso. (oss. n. 81)

Art. 24 Aree E1- Aree agricole di valore strategico

24.1 Definizione

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

24.2 Destinazioni d'uso

La destinazione principale di queste aree è l'attività agricola (Gf 6) 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.

24.3 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.

24.4 Disposizioni per l'intervento sul patrimonio edilizio esistente

Per gli edifici esistenti al momento dell'adozione delle presenti norme sono consentiti tutti gli interventi necessari ad adeguare l'organismo edilizio alle moderne esigenze dell'abitare ed in generale alle esigenze dell'uso.

Art. 25 Aree E2- Aree agrurbane dei parchi sovracomunali

25.1 Definizione

Sono le aree non urbanizzate che partecipano del sistema paesistico del territorio inedificato, ricomprese nei perimetri dei parchi locali di interesse sovracomunale riconosciuti o proposti e le altre aree agricole non di valore strategico.

25.2 Destinazioni d'uso

Le destinazioni ammesse in queste aree sono:

- * l'attività agricola (Gf 6) eventualmente accompagnata da attività di trasformazione dei prodotti agricoli e da attività agrituristiche, secondo le disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia;
- * attrezzature sportive di carattere estensivo, sia pubbliche che private, individuate e disciplinate dal Piano dei Servizi.

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso.

25.3 Disposizioni per l'edificazione

- 25.3.1 Per le aree coltivate e per le aree incolte o non soggette a particolari utilizzazioni si applicano le prescrizioni dettate dall'art. 59, della LR 12/05.
- 25.3.2 Per le aree sportive si applicano le disposizioni dettate dal piano dei Servizi.
- 25.2.3 Per gli edifici esistenti, qualunque sia la loro destinazione d'uso, sono consentiti gli interventi volti alla conservazione ed all'adeguamento dell'esistente, compresi gli interventi di manutenzione straordinaria.

25.5 Salvaguardia dell'ambiente rurale e del paesaggio

Nelle presenti aree si applicano inoltre le seguenti disposizioni particolari di tutela ambientale:

- * deve essere salvaguardato il sistema irriguo come identificato nello studio sul Reticolo Idrico Minore, allegato agli atti di PGT;
- * i filari e le boschine lungo i corsi d'acqua esistenti o non più attivi, il ciglio dei campi, la viabilità rurale, devono essere mantenuti;
- * le recinzioni potranno essere realizzate solamente a protezione delle residenze e delle strutture aziendali principali e saranno realizzate in maniera coerente coi caratteri del paesaggio agricolo;
- * non é consentita l'installazione di insegne o pannelli pubblicitari.

Art. 26 - Aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologico

In coerenza con le indicazioni contenute negli strumenti di pianificazione e nei vincoli di livello sovracomunale, sono individuati quali aree di valore paesaggistico ambientale e come tali identificate nella cartografia del Piano delle Regole i seguenti ambiti:

- * il Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Grugnotorto Villoresi;
- * le aree del costituendo parco del canale Villoresi, individuate lungo il corso del canale stesso.

A queste aree si applicano le disposizioni dettate al precedente art. 25. Le più specifiche prescrizioni dettate per queste aree dai piani dei parchi sovracomunali saranno recepite nel Piano delle Regole con le procedure di legge.

Titolo III – Vincoli e salvaguardie

Art. 27 Parco locale Grugnotorto Villoresi

Nelle tavole di piano é individuato il Parco Grugnotorto Villoresi, istituito quale parco locale di interesse sovracomunale ai sensi dell'art. 34 della LR 86/83, finalizzato alla riqualificazione delle aree inedificate e del territorio rurale ed alla promozione della fruizione pubblica.

Art. 28 Fasce di rispetto cimiteriale e delle infrastrutture

28.1 Zona di rispetto cimiteriale

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

28.2 Zona di rispetto stradale

Le zone di rispetto stradale hanno l'ampiezza stabilita dalle leggi nazionali e regionali in materia: l'ampiezza riportata nelle tavole di piano deve pertanto considerarsi indicativa.

Queste zone sono inedificabili, salvo le specificazioni più oltre esposte.

Ove la zona di rispetto sia compresa entro il perimetro di un ambito assoggettato a piano attuativo, o nei casi di terreni ricadenti nelle zone di rispetto ma individuati come aree del tessuto edilizio consolidato con destinazione residenziale o produttiva dal Piano delle Regole, la relativa superficie potrà essere conteggiata per l'applicazione degli indici di edificabilità, fermo restando che le costruzioni dovranno concentrarsi fuori da detta zona, in area limitrofa.

Le superfici comprese in zona di rispetto stradale, definite in coerenza con il Codice della Strada, sono 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; potrà essere autorizzata la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante, con i relativi eventuali locali di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici, in base alle individuazioni di zona, agli indici ed ai parametri dettati dalle presenti norme.

28.3 Le zone di rispetto stradale e cimiteriale rimangono di proprietà dei privati fino alla loro eventuale acquisizione per l'ampliamento delle relative infrastrutture. I privati proprietari sono tenuti a curarne la manutenzione ed a conservarne la pulizia ed il decoro. La recinzione con siepe viva per uso privato delle zone di rispetto potrà essere consentita compatibilmente con la necessità di garantire la visibilità agli incroci delle strade e nel rispetto delle prescrizioni dettate in sede di autorizzazione. Gli edifici regolarmente esistenti all'interno delle zone di rispetto potranno essere oggetto unicamente di interventi di tipo conservativo, con espresso divieto degli interventi di demolizione e ricostruzione, anche parziale e di ampliamento.

28.4 Fasce di rispetto di altri tracciati infrastrutturali

Nella tavola di piano (RP.01) sono individuati i tracciati delle infrastrutture di trasporto dell'energia alle quali si applicano le discipline di legge quanto al dimensionamento delle relative fasce di salvaguardia ed agli interventi ammessi all'interno di queste.

La fascia di salvaguardia dell'elettrodotto, indicativamente rappresentata nella tavola di piano, dovrà essere verificata, in sede di procedura abilitativa, in base alle disposizioni di legge vigenti al momento dell'attivazione della stessa.

Art. 29 Zone a verde di interposizione e mitigazione

Sono le fasce di terreno finalizzate a separare gli insediamenti residenziali o produttivi dagli spazi e dalle attrezzature pubbliche.

Dette aree sono inedificabili e dovranno essere sistemate e mantenute a verde dai privati proprietari.

A tali aree è attribuita una capacità edificatoria pari a:
 $Ut = 0,05 \text{ mq/mq}$

Detta capacità potrà essere realizzata sulla restante parte dei lotti interessati o sui lotti adiacenti, in aggiunta alla capacità edificatoria generata dall'applicazione dell'indice attribuito a questi ultimi, purché nel rispetto degli altri indici e parametri stabiliti dalle presenti Norme.

Per lo sfruttamento della capacità edificatoria di cui sopra il richiedente il titolo abilitativo dovrà produrre, unitamente alla documentazione di progetto, un atto unilaterale d'obbligo col quale si impegna alla realizzazione delle opere a verde di mitigazione e inserimento paesaggistico.

Art. 30 Salvaguardia delle risorse idriche e dei corsi d'acqua superficiali

Alle aree di salvaguardia dei pozzi dell'acquedotto comunale ed ai corsi d'acqua del reticolo idrico minore si applicano le disposizioni di tutela dettate dalla componente geologica che integra il presente Piano delle Regole. Dette disposizioni sono riportate in appendice alle presenti norme (Appendici 3).

Art. 31 Immobili assoggettati a tutela

Sono gli immobili assoggettati a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 riportati nel "Catalogo degli edifici soggetti a vincolo" (RP.04 - allegato alla Relazione Illustrativa del Piano delle Regole) per i quali gli eventuali interventi edilizi sono assoggettati al rilascio delle specifiche autorizzazioni disposte dallo stesso Decreto.

Titolo IV – Norme finali

Art.32 - Piano di Zona (ex l. n. 167/1962 e s.m.i.)

Le disposizioni contenute nel Piano di Zona vigente e nelle sue eventuali varianti prevalgono sulle indicazioni e prescrizioni del presente Piano delle Regole.

Art.33 Salvaguardia dei piani attuativi vigenti

Per gli interventi in esecuzione di piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata, adottati prima dell'entrata in vigore del primo PGT, per tutto il periodo di validità delle relative convenzioni continuano a valere le disposizioni contenute nei piani attuativi stessi, ~~ivi compresi gli indici e i parametri del PRG in vigore alla data di approvazione del piano attuativo~~ (oss n° 35). Dette disposizioni potranno essere adottate per le eventuali varianti che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione.

Art. 34 Accordo di Programma - DAR 28.10.03 n° 18027

Nelle tavole del Piano delle Regole è individuato con apposito segno grafico l'ambito assoggettato al vigente PII ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 9/99 denominato "Multiplex Tornado" e finalizzato alla riqualificazione di un ambito del Parco locale di interesse sovra comunale del Grugnotorto Villorosi, approvato con A.d.P. ai sensi dell'art. 34 del d.lgs. n. 267/2000.

~~Sull'ambito, depurato delle superfici già cedute al Comune, previa modifica del perimetro del parco, sarà possibile intervenire con un nuovo PII avente i seguenti contenuti:~~

- ~~* l'edificazione dovrà essere concentrata sull'area attualmente occupata dal fabbricato della multisala, senza incremento di superficie coperta;~~
- ~~* è ammesso l'incremento della SLP e dell'altezza purché entro una sagoma limite coerente con gli obiettivi di salvaguardia del paesaggio del parco Grugnotorto Villorosi;~~
- ~~* sono ammesse tutte le destinazioni d'uso, restando esclusa la sola residenza; sarà favorito l'insediamento di funzioni afferenti la cultura ed il tempo libero;~~
- ~~* per l'attuazione del nuovo piano non sono richieste ulteriori cessioni di aree destinate a servizi e spazi pubblici oltre a quelle già cedute o ancora da cedere in forza del citato PII approvato con Accordo di programma. (oss. n.6)~~

Art. 35 Disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi

35.1 — Ambiti di esclusione

~~In applicazione della vigente disciplina regionale, il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole, racchiusi entro coperture a falde inclinate, negli edifici destinati a residenza per almeno il venticinque per cento della SLP complessiva, è consentito con le seguenti esclusioni:~~

- ~~* i sottotetti degli edifici esistenti nelle aree A (nuclei storici), ad eccezione di quelli oggetto di piano attuativo, secondo quanto disposto al precedente art. 14;~~
- ~~* i sottotetti originati da interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento, con istanza presentata successivamente all'adozione del presente Piano delle Regole. (oss 21, scheda Art. 35)~~

35.1 I sottotetti esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole sono recuperabili ai fini abitativi anche nell'ambito di interventi di soprizzo o demolizione con ricostruzione, e in generale nell'ambito di interventi che comportano l'eliminazione di sottotetti esistenti ai quali la disciplina regionale risulta applicabile. In tali casi, accertata con specifico rilievo del sottotetto esistente la quantità di SLP recuperabile, sarà possibile prevedere che una SLP minore o uguale sia realizzata in forma di sottotetto abitabile nell'ambito dell'intervento di nuova costruzione.

- 35.2** Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è classificato come ristrutturazione edilizia ed è ammesso anche in deroga ai limiti ed alle prescrizioni degli strumenti di pianificazione comunale vigenti ed adottati.
I progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, seppur da realizzarsi in ambiti non sottoposti a vincolo paesistico, soggiacciono all'esame dell'impatto paesistico previsto dal Piano Paesistico Regionale.
- 35.3** Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di 25 mq. per ciascuna nuova unità.
Qualora sia dimostrata l'impossibilità di assolvere all'obbligo di reperimento di idonei spazi da destinarsi a parcheggi privati, è ammessa la loro monetizzazione. A tal fine sarà necessario allegare alla Denuncia di Inizio Attività o alla istanza di Permesso di Costruire, richiesta formale motivata corredata da relazione tecnico esplicativa ed eventuale elaborato grafico e fotografico a dimostrazione dello stato dei luoghi.
E' ammessa la monetizzazione parziale, fermo restando l'obbligo di dimostrazione della idoneità degli spazi reperiti in funzione della corretta fruibilità degli stessi.

Art. 36 Norme per la recinzione delle aree edificabili

La realizzazione delle recinzioni è soggetta all'ottenimento del titolo abilitativo.

Salvo quanto disposto all'art. 14 per la realizzazione delle recinzioni nei nuclei di antica formazione, le recinzioni dei lotti edificabili dovranno avvenire nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- * nelle aree assoggettate a pianificazione attuativa dovrà essere garantita l'uniformità delle recinzioni sullo spazio pubblico e la loro coerenza coi caratteri dell'ambiente urbano; a tal fine il progetto di massima delle recinzioni dovrà essere allegato ai documenti del piano attuativo;
- * in generale in tutte le aree edificabili le recinzioni, sul fronte stradale e lungo i confini di proprietà per una profondità di m 5 dal fronte stesso, dovranno essere costituite da una parte in muratura di altezza non superiore a m ~~0,80~~ 0,60 con soprastante cancellata o griglia metallica, fino a raggiungere un'altezza massima complessiva di m ~~2,00~~ 2,50 (oss. n° 47).

Nel caso di proprietà poste a quote differenti l'altezza massima della recinzione si misura con riferimento alla quota superiore.

Oltre la profondità di m 5 dal fronte stradale, le recinzioni lungo i confini di proprietà possono essere realizzate in muratura cieca, con altezza massima di m ~~2,00~~ 2,50 (oss. n° 47).

Art.37 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~~ Sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, **risanamento conservativo e ristrutturazione ed in questo caso** (oss. n° 64) 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.

Non è consentito il subentro di nuove attività produttive in sostituzione di quelle esistenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole nei fabbricati produttivi .presenti all'interno delle aree residenziali.

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. 38 Edifici condonati

In caso di interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione sugli edifici condonati ai sensi della legge n. 47/1985 e successive leggi in materia devono essere rispettati gli indici ed i parametri dettati dalle presenti norme per ciascuna area.