



Città di **Pioltello**
provincia di Milano



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



PIANO DELLE REGOLE



*Modifica al Piano Attuativo Vigente - PAV 14 Lotto 2 (ex CIS 18)
in variante parziale al PGT*

Antonio Concas - *Sindaco*
arch. Paolo Margutti - *Progettista e Dirigente di settore*

geom. Vittorio Longari, arch. Gabriella Parodi, arch. Cristian Sanna - geom. Marco Perego
assoggettabilità VAS : dott.sa Laura Nichetti

STRALCIO NORME TECNICHE DEL PIANO DELLE REGOLE

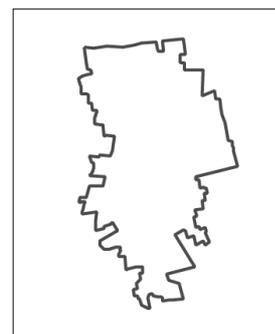
ALL. 2

Ufficio comunale di piano
via C. Cattaneo, 1 Pioltello (Mi)
tel. 02-923661 - Ufficio Urbanistica tel. 02.92366401

data: novembre 2012 aggiornamenti: fase : **VARIANTE**

software: Microstation V8 2004 Edition
Rilievo aerofotogrammetrico aprile 1995, nulla osta alla diffusione n. 01-310 del 27-06-1995.
Rappresentazione nella proiezione conforme Gauss- Boaga. Inquadramento C.T.R. rapp. 1:10.000
Tav B6c1-B6d1-B6c2-B6d2-B6c3-B6d3. Eseguito da: Rossi s.r.l. Brescia.
Aggiornamento: marzo 2010 a cura Ufficio Tecnico Comunale di Pioltello (Mi)

Tutti i diritti di riproduzione e rielaborazione sono riservati.



CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Applicazione e contenuti del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12. Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli
2. Il Piano delle Regole concorre agli obiettivi generali di sostenibilità ambientale e di qualità urbana previsti dal Documento di Piano e dalla Valutazione Ambientale Strategica;
3. Il Piano delle Regole persegue gli indirizzi del Documento di Piano e regola:
 - gli ambiti del tessuto urbano consolidato aggregandoli secondo la coerenza tipologica, morfologica e funzionale;
 - gli ambiti della "città storica" di Pioltello e Limito, individuando e catalogando al loro interno gli edifici in genere e tutti manufatti edilizi per funzione, tipo, tutela, vincolo, assoggettandoli a una normativa di dettaglio, che precisa la categoria di intervento e ne regola le modalità ; all'interno di tali ambiti, definisce gli interventi per gli spazi aperti;
 - gli ambiti rurali, differenziandoli per caratteri così come previsti dal Documento di Piano e dal Ptcp provinciale prevedendo altresì le modalità di intervento all'interno degli stessi.
4. Il Piano Regole definisce:
 - le le modalità e le procedure per l'attuazione diretta delle previsioni;
 - gli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
 - i parametri urbanistici ed edilizi degli ambiti individuati;
5. Il Piano delle regole, all'interno del tessuto urbano consolidato, norma anche tutte le aree ricomprese in ambiti di trasformazione e/o riqualificazione, fino ad avvenuta approvazione del relativo piano attuativo; recepisce e disciplina inoltre gli ambiti di trasformazione ad avvenuto completamento del piano attuativo.
6. Il Piano delle regole recepisce e fa propria la normativa relativa alla componente geologica, idrogeologica e sismica dei piani e dei progetti.
7. Le presenti Norme di Attuazione integrano le previsioni urbanistiche ed edilizie contenute nella cartografia del Piano, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla L. 1902/52 e smi.
8. Le presenti norme si applicano all'intero territorio comunale così come classificato all'art.12 e pertanto ogni intervento o trasformazione:
 - deve essere conforme a quanto prescritto dalle presenti norme salvo quanto ulteriormente dettagliato e disposto dal DdP e PdS per gli ambiti e contenuti di specifica competenza;
 - deve rispettare le direttive, gli indirizzi e gli obiettivi definiti dal DdP e dal PdS;
 - deve essere compatibile con le indicazioni, le modalità e i criteri di sostenibilità contenuti nella VAS;
9. Il Piano delle regole è costituito da:

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA

- CARTOGRAFIA RICOGNITIVA (su base aerofotogrammetrica 1997 – PRG- aggiornata)

TAV. 1	Uso del suolo	1/5.000
TAV. 2	Destinazione d'uso piano terra	1/5.000
TAV. 3	Vincoli amministrativi	1/5.000
TAV. 4	Vincoli paesaggistici, storici,ambientali	1/5.000
TAV. 5	Sintesi sensibilità paesaggistica	1/5.000

TAV. 6 Classificazione ed analisi linguistica e Relazione sullo stato di fatto degli ambiti storici di Pioltello e Limito

- CARTOGRAFIA DI PROGETTO

TAV. 7	classificazione del territorio comunale	1:5.000
TAV. 7/a	classificazione del territorio comunale	1:2.000
TAV. 7/b	classificazione del territorio comunale	1:2.000
TAV. 7/c	classificazione del territorio comunale	1:2.000
TAV. 7/d	classificazione del territorio comunale	1:2.000
TAV. 7/e	classificazione del territorio comunale	1:2.000
TAV. 7/f	classificazione del territorio comunale	1:2.000
TAV. 7/g	classificazione del territorio comunale	1:2.000

TAV. 8 DESTINAZIONI D'USO IN AMBITO STORICO

- Pioltello e Limito 1 : 1.000

TAV.9. CATEGORIE DI INTERVENTO IN AMBITO STORICO

/a	- Pioltello	1 :1.000
/b	- Limito	1 :1.000

NORME TECNICHE DEL PIANO DELLE REGOLE

Allegati :

- All. 1** - Abaco degli ambiti residenziali a volumetria controllata - (ex Zone B2)
- All. 2** - Specie arboree e Arbustive suggerite (relazione e tipi essenze autoctone ed alloctone)
- All. 3** - Schede di intervento comparti di riqualificazione (ex cis, pr etcc..)
- All. 4** - Schede di intervento edifici e complessi edilizi del tessuto agricolo
 - 4/a** – Beni costitui del paesaggio
 - 4/b** – Elenco vincoli puntuali del paesaggio
- All. 5** – Prescrizioni particolareggiate degli ambiti storici di Pioltello e Limito
 - 5/a** – Schede di intervento degli edifici in ambito storico – Pioltello
 - 5/b** – Schede di intervento degli edifici in ambito storico – Limito
 - 5/c** - Abaco degli elementi e dei materiali - indicativo
 - 5/d** – Elenco vincoli puntuali negli ambiti storici

Gli allegati costituiscono a tutti gli effetti parte integrante del Piano delle Regole.

Sono altresì parte integrante del PdR gli elaborati costituenti lo:

- lo Studio geologico del territorio comunale;
- lo Studio dell'aspetto sismico del territorio comunale ;

- lo Studio del reticolo idrico minore;

Sono piani di settore integranti e complementari al PGT e già approvati i seguenti strumenti:

- il Piano di azzonamento acustico;
- il Piano delle aree per impianti di telecomunicazione e radiotelevisivi;
- Il Piano Cimiteriale
- Elaborato Rischi Incidenti rilevanti (ERIR)
- Piano Regolatore dell'illuminazione Comunale (PRIC)

Gli studi ed i Piani di cui sopra sono approvati con atto separato o adeguati (se vigenti) alle indicazioni del presente PGT. Agli stessi si dovrà comunque fare riferimento per tutti gli interventi di trasformazione del territorio a qualsiasi titolo e che siano interessati anche parzialmente dalle norme e indicazioni contenute negli studi e nei piani complementari sopracitati.

[...]

Art.4 - Indici urbanistici ed edilizi

- 1 - **ST** Superficie Territoriale: misurata in mq, è la superficie complessiva di un'area , interessata da interventi urbanistici preventivi, comprensiva delle aree edificabili e di quelle destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria;
- 2 - **SF** Superficie Fondiaria: misurata in mq, è la superficie dell'area di pertinenza delle costruzioni (lotto edificabile) al netto delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria.
- 3 - **SC** Superficie Coperta, misurata in mq, è la proiezione orizzontale del perimetro esterno edificato fuori terra della costruzione, comprese le murature, le logge, i bowindows, gli aggetti (gronde, pensiline, balconi, scale aperte, elementi decorativi) e gli sporti di qualsiasi tipo eccedenti ml 1,50 di profondità misurati dal filo esterno delle murature perimetrali, i portici, le autorimesse e i fabbricati accessori (depositi, serre, tettoie, i vani contenenti gli impianti tecnici, ecc.) fuori terra o comunque la cui soletta di copertura ecceda la quota ± 0.00 ;
Qualora gli aggetti superino ml 1,50, verranno computati per intero nella superficie coperta e non solo per la porzione eccedente.
Al di fuori del sedime degli edifici, non sono altresì computate, nel calcolo della superficie coperta, le porzioni seminterrate di edifici adibiti a box/posti auto e relativi corselli di manovra nei limiti previsti dalla normativa vigente, con altezza netta interna non superiore a ml 2,50, che fuoriescono dalla quota 0,00 di m. 1,00 misurata all'estradosso del solaio e nel rispetto della dotazione minima di superficie drenante;le superfici di copertura dovranno essere opportunamente sistemate a verde.

Sono esclusi dal calcolo della superficie coperta le pensiline di copertura degli ingressi pedonali agli edifici prescritte dalla normativa in materia di barriere architettoniche e comunque non superiori a 4,00 mq., le scale aperte secondarie che consentono l'accesso alle aree esterne, anche se non in aggetto, nonché le scale in aggetto non superiore a ml 1,50 rispetto al filo dell'edificio, aperte, obbligatoriamente dotate di pensilina di copertura e che consentano l'accesso a massimo due unità immobiliari.

Sono comprese, nel calcolo della superficie coperta, le ribalte di carico e le relative tettoie di copertura anche se in aggetto e superiori a ml 1,50, silos e manufatti tecnologici degli

edifici e similari, nonché tutti i manufatti provvisori quali copri-scopri **che prevedano strutture portanti permanenti** (che non abbiano uso temporaneo), i manufatti a carattere stagionale e/o temporaneo afferenti a tutte le destinazioni, salvo i manufatti di cantiere.

4 - **SLP** Superficie lorda di pavimento: misurata in mq., riferita al filo esterno delle pareti perimetrali anche se costituite da serramenti fissi o mobili, è la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, comprese le scale (anche se aperte), necessarie per l'accesso alle unità immobiliari degli edifici. Comprende altresì i piani cantinati, seminterrati, i soppalchi, che consentano (per caratteristiche igienico sanitarie) la permanenza di persone, anche se saltuaria, o che abbiano altezza media uguale o maggiore di ml 2,50

Inoltre, per la destinazione residenziale, ai fini del solo calcolo del contributo di costruzione sono computate al 50% le superfici di cantine e sottotetti (anche non abitabili) collegati direttamente alle singole unità immobiliari. In tal caso si applicheranno le tariffe relative alla nuova costruzione anche per gli edifici esistenti. I sottotetti e le cantine collegate dovranno prevedere la realizzazione di bussola intermedia al fine di contenere i consumi energetici.

Nelle destinazioni diverse dalla residenza, il collegamento diretto alle u.i. di locali cantina e/o magazzino preesistenti, già di pertinenza delle u.i. stesse e che già non risultino computati quale slp da atto abilitativo, comportano in ogni caso la corresponsione degli oneri di urbanizzazione al 50% secondo il criterio precisato per le residenze.

Le cantine di pertinenza di uffici e destinazioni terziarie, fino a 25,00 mq. di superficie, di altezza non superiore a ml 2,50, non sono computate come Slp solo se l'effettiva destinazione è a cantina e non a deposito o archivio, magazzino o similari.

Nelle destinazioni diverse dalla residenza la SLP è comprensiva dei soppalchi, delle tettoie non aggettanti, anche se aperte su tutti i lati, e delle tettoie aggettanti aperte su tre lati e sporgenti dal filo della facciata del fabbricato in misura superiore a m 2,5, nonché dei depositi e dei magazzini, sia autonomi che di pertinenza di attività produttive o commerciali, anche se ubicati su piano soppalco, in piano interrato e/o seminterrato, e anche senza permanenza di persone.

La trasformazione di locali, quali cantine e similari (cambio d'uso con o senza opere), di pertinenza della residenza, in magazzini/depositi di pertinenza di attività comporta il computo dei medesimi quale slp.

Sono compresi nella slp tutti i manufatti a carattere stagionale e/o temporaneo che non rientrino nei casi esclusi, per tutte le destinazioni, compresi i copri-scopri che prevedano strutture portanti permanenti (che non abbiano uso temporaneo) per le destinazioni produttive e similari, salvo i manufatti di cantiere.

Sono compresi nella slp anche tutti i manufatti quali rustici, ripostigli e depositi esterni accessori alla destinazione residenziale, commerciale, terziaria, anche senza permanenza di persone; detti manufatti non possono essere computati come urbanisticamente rilevanti nel caso della demolizione/ricostruzione degli edifici principali e quindi non concorrono alla determinazione del volume esistente.

Sono esclusi dal computo della SLP:

- le scale di servizio o di sicurezza e le scale che accedono esclusivamente a locali interrati e/o seminterrati oppure ubicati nel sottotetto che non sono computati quale slp (cantine, ripostigli, autorimesse, ecc.), nonché le scale non computate come superficie coperta;
- le ribalte di carico delle destinazioni produttive, se scoperte;
- le scale esterne di accesso agli spazi esterni o alle ribalte di carico delle destinazioni produttive e le scale esterne escluse dal computo della superficie coperta;
- i sottotetti non abitabili;
- i vani che contengono esclusivamente quanto serve per il funzionamento degli impianti

tecnici a servizio del fabbricato, fisicamente e funzionalmente autonomi dal fabbricato stesso o anche inseriti all'interno del corpo di fabbrica, ma con accesso separato e indipendente (dall'esterno o da percorso esclusivo); per le destinazioni non residenziali, trattasi in ogni caso di vani che ospitano impianti non di produzione;

- i locali per la raccolta dei rifiuti solidi urbani, per tutte le destinazioni, i locali contatori e similari, i locali deposito biciclette con superficie inferiore a mq 25,00;
- gli spazi di sosta e di manovra delle autovetture, fino alle quote previste dalla normativa vigente o dal successivo art.6 ;
- le superfici previste dalla normativa vigente ai fini del contenimento dei consumi energetici alle condizioni di cui alla normativa medesima;
- nelle destinazioni terziarie e produttive, gli spazi porticati di passaggio non destinati a stoccaggio o a produzione, le logge, i manufatti per gli ingressi pedonali (tettoie, pensiline, ecc.).
- gli spazi aperti quali porticati, androni di ingresso, logge, cavedi e i piani pilotis
- i porticati quando fossero pubblici e/o ad uso pubblico aperti almeno su un lato, nonché quelli privati che risultano e/o vengono mantenuti aperti almeno su due lati.
- gli spazi privati in genere, utilizzati ad uso pubblico quali passaggi pedonali e gallerie, assoggettati permanentemente al predetto uso mediante specifico atto di asservimento;
- le pensiline di copertura dei distributori di carburanti a protezione delle pompe;
- i copri-scopri che non prevedano strutture portanti permanenti (adibiti quindi ad uso temporaneo) per le destinazioni produttive e similari.

Nelle destinazioni residenziali è consentita la chiusura di vani scala aperti esistenti alla data di adozione del PGT, con classificazione dell'intervento come ristrutturazione edilizia. Nella destinazione non residenziale è consentita la chiusura di tettoie già computate come slp con classificazione dell'intervento come ristrutturazione.

Costituisce aumento di slp la trasformazione di porzioni non rilevanti dal punto di vista urbanistico (quali depositi, rustici, spazi e vani accessori) in superfici residenziali, produttive, terziarie.

5 - SP Superficie permeabile (drenante): è l'area che al termine dell'intervento dovrà risultare permeabile, che dovrà essere sistemata a verde ed opportunamente piantumata, come previsto dal successivo art. 9.

Dal calcolo della superficie permeabile sono escluse:

- la superficie coperta — SC — di costruzioni e manufatti di qualsiasi tipo;
- le pavimentazioni continue;
- qualsiasi forma di edificazione in sottosuolo, anche se ricoperta da terreno vegetale;

Sono ammesse soluzioni alternative come previsto dal Regolamento Edilizio, laddove non sia possibile garantire, per motivi tecnici, le quantità richieste dagli articoli successivi, in misura massima non superiore al 10% per le nuove costruzioni, delle quantità richieste e fermo restando il limite previsto dal Regolamento Locale d'Igiene. L'indice deve essere verificato per tutti i casi di nuova costruzione, soprizzo, ampliamento, ristrutturazione, e di intervento che incidano sulle aree di pertinenza. Deve in ogni caso essere verificato quanto prescritto dal RLI. Nel caso di intervento sulle aree di pertinenza, laddove non sia possibile garantire le quantità richieste, o per situazioni già difformi, è ammesso il miglioramento delle quantità esistenti.

6 - H Altezza degli edifici, può essere espressa in m. o in nr. di piani fuori terra.

a) Se espressa in m. è misurata tra la quota della strada esistente o di urbanizzazione aumentata di cm. 15 (considerata quota 0,00 dell'edificio) e l'intradosso del solaio dell'ultimo piano comunque abitabile o all'altezza media, se inclinato.

Negli edifici industriali -anche in presenza di carroponete- e agricoli, l'altezza H è

misurata all'imposta delle strutture di copertura.

- b) Se espressa in numero di piani, non sono conteggiati i piani seminterrati che fuoriescono dalla quota 0,00 di m. 1,50 misurata all'estradosso del solaio; non sono conteggiati i piani seminterrati con le caratteristiche di cui sopra se ospitano destinazioni accessorie alla residenza quali lavanderie, taverne, cantine e similari; non viene in ogni caso computato come aumento del numero di piani il livello (piano) con le caratteristiche di cui sopra, di un edificio esistente, in cui vengano insediate attività con permanenza di persone, se consentite dalle norme vigenti.

Non è in ogni caso consentita, per gli edifici di nuova costruzione, gli ampliamenti, i sopralzi, le demolizioni e ricostruzioni, per ciascun piano, un'altezza media interpiano superiore a ml.4,00, ad eccezione di particolari e dimostrate soluzioni architettoniche che prevedano altezze maggiori, proposte in sede progettuale e che comunque non si configurino fittiziamente come aggiunte di nuovi piani.

Ai fini del calcolo delle distanze, l'altezza è computata come al punto a).

La realizzazione di un piano soppalco è considerato come aumento del numero di piani, salvo che l'altezza interna dell'edificio esistente ne consenta la realizzazione.

- 7 - **V** Volume (Volume urbanistico), Agli effetti del controllo della densità edilizia è il volume realizzabile al di sopra della quota 0.00, dato dal prodotto della S.L.P. per un'altezza virtuale di m 3,00, nonché le parti interrato se destinate a residenza, anche se saltuaria (dunque sono computate anche le lavanderie, le taverne e similari), ad uffici o destinate ad attività economiche in genere, a magazzini, a depositi al servizio di attività commerciali e i sottotetti con requisiti di abitabilità secondo la legislazione vigente, escludendo solo i sottotetti senza permanenza di persone (ripostigli, locali sgombero e similari). Per altezze interpiano uguali o superiori a 4,00 m, compresi eventuali controsoffitti anche se destinati al passaggio di impianti il Volume è pari a quello reale;

Per "Volume esistente", nel caso di edifici compresi nell'Ambito Storico, negli Comparti residenziali di Riqualificazione (CR_n), negli edifici di matrice rurale e nei nuclei rurali, si intende il volume reale fuori terra ottenuto moltiplicando la Sc per l'altezza media ponderale del fabbricato misurata dalla quota di sistemazione del terreno al piede dell'edificio fino all'intradosso della struttura portante della copertura.

- 8 - **UF** Utilizzazione fondiaria, SLP/SF, in mq/mq. è il rapporto tra superficie lorda di pavimento (SLP) e la superficie fondiaria (SF); determina la SLP massima edificabile.
- 9 - **RC** Rapporto di copertura, SC/SF, in mq/mq, è il rapporto tra la superficie coperta SC e la superficie fondiaria SF; determina la SC massima edificabile.
- 10- **RP** Rapporto di permeabilità; è il rapporto fra la superficie permeabile (SP) e la superficie fondiaria (SF): SP/SF; è espressa in mq./mq.
- 11-**DS** Distanza dalle strade; misurata in m, è la distanza (ortogonale o obliqua, ma in ogni caso misurata orizzontalmente) fra gli edifici e il confine stradale, intendendo con ciò il confine fisico della sede stradale comprensiva degli eventuali apparati di completamento e/o di arredo quali: alberature, aiuole, marciapiedi, piste ciclabili ecc. Ai fini della distanza dalla strada non rilevano tutti i manufatti e/o porzioni non computate come superficie coperta.
- 12-**DC** Distanza dai confini; misurata in m., è la distanza (ortogonale o obliqua, ma in ogni caso misurata orizzontalmente) fra gli edifici e i confini del lotto di pertinenza o di zona urbanistica, se inferiore; può essere espressa anche in rapporto all'altezza H della costruzione. Ai fini della distanza dai confini non sono conteggiati logge, balconi, gazebo senza copertura e similari, pensiline, sporgenze ed aggetti che non siano computati come superficie coperta, nonché locali tecnici (quali cabine ENEL, GAS di rete, telefonia etc. etc.), locali immondizia di edifici che risultino sprovvisti con altezza massima all'estradosso pari a ml 3,00, e manufatti ad uso box con altezza massima all'estradosso o

al colmo di ml 3,00 e altezza media ml 2,40, e i vani tecnici di pertinenza dei lotti produttivi. La modifica della copertura del fabbricato fino a cm 20 ai fini del contenimento dei consumi energetici o per comprovati motivi, non comporta modifica delle distanze preesistenti.

13-DF Distanza fra gli edifici: misurata in m., è la distanza minima (ortogonale o obliqua, ma in ogni caso misurata orizzontalmente) fra gli edifici e può essere espressa anche in rapporto all'altezza H della costruzione.

Al fine dell'applicazione della distanza fra gli edifici, per parete finestrata si intende la porzione di parete, effettivamente interessata in proiezione da finestre. La verifica è necessaria anche se una sola delle pareti è finestrata. Non si considera finestrata la parete in cui siano aperte finestre di ripostigli, disimpegni, lavanderie, locali seminterrati senza permanenza di persone, vani scala e similari, porte di ingresso che non siano computate ai fini RAI, oppure luci. Ai fini della distanza fra gli edifici non sono conteggiati logge, balconi, anche coperti, gazebo senza copertura e similari, pensiline, sporgenze ed oggetti che non siano computati come superficie coperta

La modifica della copertura del fabbricato fino a cm 20 ai fini del contenimento dei consumi energetici o per comprovati motivi, non comporta modifica delle distanze preesistenti. La modifica della sagoma di copertura esclusa dal calcolo dell'altezza non comporta la verifica degli indici relativi alla distanza, fatta salva la verifica dei rapporti aeroilluminati richiesti dal RLI per gli edifici limitrofi.

Non viene calcolato ai fini delle distanze l'inserimento di un vano tecnico in copertura. E' consentita la trasformazione di pareti non finestrate esistenti in pareti finestrate a condizione che vengano garantiti i corretti RAI e le distanze prescritte dal codice civile.

14- Da Distanza dal confine d'Ambito

E' la distanza tra l'edificio o altro manufatto edilizio rilevante ed il confine dell'ambito urbanistico adiacente, se diverso. In generale la distanza minima ammessa è di 5,00 m.

Nel caso di edifici con altezza maggiore di 10,00 m la distanza deve essere uguale o superiore a metà dell'altezza dell'edificio.

La presente norma non si applica nelle aree interne all'Ambito Storico di Pioltello e Limito. Sono consentite distanze inferiori in caso di sopralzo di fabbricato esistente alla data di adozione del PGT avente una distanza dal confine di almeno m 3,00, purché siano rispettate le norme sulle distanze fra edifici e previo accordo tra i proprietari confinanti definito da apposita atto/convenzione regolarmente trascritta nei Registri Immobiliari a cure e spese dei medesimi proprietari.

E' ammessa la costruzione a confine con altezza massima all'estradosso o al colmo di 3,00 m rispetto allo Zero urbanistico di:

- autorimesse;
- locali accessori o volumi tecnici solo all'interno degli ambiti produttivi

15 - Locali interrati e seminterrati

Sono considerati:

locali interrati quelli che hanno l'estradosso del relativo solaio di copertura a quota inferiore o uguale rispetto allo Zero Urbanistico;

locali seminterrati quelli che hanno l'estradosso del relativo solaio di copertura a quota inferiore o uguale a 1,50 m rispetto allo Zero urbanistico.

16 - Locali sottotetto

I locali sottotetto sono i volumi posti direttamente al di sotto dell'ultimo solaio di copertura indipendentemente da contro soffittature o elementi non strutturali di separazione.

17 - Impianti tecnici: Si considerano impianti tecnici gli impianti necessari al funzionamento dell'edificio quali: impianto termico, di condizionamento, impianto elettrico, idrico e gas, locali macchine per ascensori e montacarichi, locali per rifiuti solidi urbani, scale di

sicurezza.

- 18 - **Lotto di pertinenza:** è l'area su cui devono essere calcolati gli indici di edificabilità (controllo della densità edilizia) e tutti gli altri indici oggetto delle presenti norme e corrisponde al lotto originario che ha consentito la realizzazione dell'edificio. Qualora detta superficie non sia riscontrabile dai titoli abilitativi, da strumenti attuativi o da altri documenti avente valore formale, deve essere assunta quella corrispondente all'estensione di terreno necessaria, in base all'applicazione dell'indice edificatorio del presente piano delle regole, a generale la volumetria insediata.

Nelle zone del centro storico l'area di pertinenza è quella generalmente corrispondente alla corte su cui insiste l'edificio.

La capacità edificatoria di un'area è data dal prodotto della superficie per il relativo indice di edificabilità, oppure, nel caso in cui non sia prescritto un indice di edificabilità espresso, suddetto indice deve essere ricavato dalla superficie coperta e dal numero massimo di piani ammessi; la capacità edificatoria negli Ambiti di Trasformazione (AdT), negli Comparti di Riqualficazione (CR) e nei Piani Attuativi Vigenti (PAV) è stabilita direttamente dal PdR o dal DdP mediante assegnazione di un Volume o di una SIp massimi realizzabili.

In caso di frazionamento successivo alla prima edificazione, l'utilizzo delle aree risultanti è subordinato alla verifica degli indici previsti dalle presenti norme per tutte le aree derivanti dal frazionamento stesso, previa dichiarazione di assenza di vincoli volumetrici e/o altre convenzioni registrate e trascritte circa lo sfruttamento delle capacità edificatorie.

Qualora non vi sia stato frazionamento dell'area di pertinenza, ma solo dell'edificio, distinto in più unità immobiliari, le verifiche degli indici dovranno essere riferite all'intera area di pertinenza, salvo diversa dimostrazione della suddivisione della capacità edificatoria residua, con esplicito assenso di tutti i proprietari.

Per i comparti soggetti a pianificazione attuativa, è fatto obbligo di indicare e recepire per tutti i successori e/o aventi causa, le modalità di ripartizione delle capacità edificatorie residue; in caso contrario, le verifiche dovranno essere estese a tutto il lotto originario, con esplicito assenso di tutti i proprietari.

Nel caso l'area di pertinenza comprenda parti di proprietà diverse da quella direttamente interessata dall'intervento, occorre che il richiedente dimostri l'acquisizione della capacità edificatoria con apposito atto registrato e trascritto .

Non é ammesso il trasferimento di capacità edificatoria tra aree a diversa classificazione d'ambito urbanistico anche se contigui ad eccezione di quelle agricole e di quante interessate dalla perequazione.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto, fatto salvo quelle vincolate da enti sovralocali, sono utilizzabili ai fini del computo delle capacità edificatorie sulle aree e sugli ambiti, e partecipano alla previsione come aree inedificabili e pertinenziali;

- 19 - **Deroghe:** ad esclusione della distanza fra pareti finestrate degli edifici, se esterni alla zona degli ambiti storici di Pioltello e Limoto, o soggetti a piano attuativo e della SLP, i limiti previsti dagli indici urbanistici ed edilizi di cui sopra sono derogabili per il rispetto dei caratteri morfologici o di particolari ed oggettive esigenze tecnologiche adeguatamente dimostrate dal progettista e giudicate effettivamente esistenti dal Dirigente preposto al rilascio del provvedimento finale, su proposta del responsabile del procedimento, nei seguenti casi:

1) per il rispetto di allineamenti verticali o planimetrici con gli edifici vicini ritenuti

riferimenti significativi;

- 2) quando diversamente indicato dalle tavole di piano con apposita grafia, gli interventi previsti dovranno rispettare gli allineamenti prescritti che prevalgono su qualsiasi altra indicazione delle presenti N.T.A;
- 3) per i volumi tecnici a servizio degli edifici residenziali, commerciali o ad uffici purchè di H non superiore a m. 3,00, misurati a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale, salvo diverse specifiche disposizioni normative. Detti volumi debbono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione;
- 4) per la realizzazione di cabine di trasformazione ENEL con H non superiore a mt. 3,00, salvo specifiche esigenze tecniche;
- 5) per l'edificazione in adiacenza ad edifici esistenti a confine, oppure per costruzione consensuale e contemporanea in adiacenza ed unico atto autorizzativo oppure con autorizzazione del vicino per mezzo di atto registrato e trascritto;
- 6) per specifiche esigenze tecnologiche finalizzate alla produzione;
- 7) per la realizzazione di impianti ascensore esterni in edifici che ne siano sprovvisti, realizzati in conformità alle norme vigenti in materia di barriere architettoniche, laddove non sia possibile realizzarli nel corpo di fabbrica, o per altri interventi di adeguamento alla normativa in materia di barriere architettoniche o di comprovate esigenze in materia, ad eccezione degli edifici oggetto di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione; i vani ascensore così realizzati non sono computati quale slp;
- 8) ai fini del contenimento dei consumi energetici per gli edifici esistenti a fronte del miglioramento delle prestazioni esistenti e non già previsto dalla normativa vigente;

E' ammessa deroga alla distanza tra pareti finestrate per locali tecnici quali cabine ENEL, locali immondizia di edifici che risultino sprovvisti con altezza massima all'estradosso pari a ml 3,00, e manufatti ad uso box con altezza massima all'estradosso o al colmo di ml 3,00 e altezza media ml 2,50, e i vani tecnici di pertinenza dei lotti produttivi, a condizione che:

- vengano garantite le distanze prescritte dal RLI per i locali di raccolta RSU;
- siano garantiti 5,00 ml di distanza in tutti gli altri casi, salvo che le finestre siano ubicate al di sopra della quota di copertura;
- venga garantita con esito positivo la verifica dell'inclinata dei 30° prescritta dal R.L.I.;

Nei giardini di pertinenza degli edifici destinati anche parzialmente a residenza, è sempre ammessa la realizzazione di depositi per attrezzi da giardino nella misura massima di 3 mq. di SC e con H massima pari a 2,10 m anche in deroga agli indici urbanistici ed edilizi di cui all'art. 2. E' ammesso realizzare manufatti con destinazione ripostiglio con le stesse caratteristiche anche su terrazzi e logge, a condizione che siano integrati nell'edificio e che nel caso di edifici plurifamiliari siano realizzati su tutti i terrazzi e logge del medesimo prospetto, salvo deroghe motivate.

Tali manufatti, soggetti al regime della comunicazione obbligatoria, dovranno integrarsi esteticamente, sia per quanto attiene ai materiali che alle caratteristiche tecnico-formali con l'edificio principale. Soluzioni o tipologie differenti dovranno essere espressamente autorizzate e soggette a denuncia di inizio attività.

20 - **Quota 0.00 (Zero urbanistico)**

E' la quota zero di riferimento per il calcolo degli indici e dei parametri urbanistici ed

edilizi definiti dalle presenti norme.

La quota 0.00 è riferita alla quota della strada, pubblica o privata, esistente o di urbanizzazione, ove è previsto l'accesso al lotto, aumentata di cm.15.

Nel caso di piani attuativi in aree non urbanizzate con significative differenze di quota fra le estremità del lotto, la quota 0.00, riferita ai singoli edifici ovvero di singoli gruppi di fabbricati strutturalmente o funzionalmente connessi, sarà di volta in volta riferita alla quota media del piano di campagna esistente nelle immediate vicinanze degli edifici.

Nel caso di edifici di rilevante lunghezza, per i quali risulti una sensibile differenza della quota 0.00 fra le due estremità, il punto di applicazione di detta quota sarà riferito al punto medio dell'edificio.

21 - **Edifici condonati**

Possono essere oggetto di trasformazione solo se conformi alle norme vigenti, in caso contrario potranno essere eseguiti solo interventi fino alla manutenzione straordinaria con mantenimento delle destinazioni d'uso assentite.

22 - **Interventi di demolizione e ricostruzione**

Nel caso di interventi che comportino di demolizioni/ricostruzioni degli edifici, comportanti ristrutturazione edilizia, è consentito mantenere gli indici esistenti, salvo quanto diversamente normato dagli articoli specifici, solo in caso di mantenimento delle volumetrie esistenti, superfici coperte, sagoma e area di sedime; in caso contrario, dovranno essere verificati gli indici prescritti per la zona di riferimento; sono consentiti ampliamenti solo se conformi alla normativa vigente.

Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione, in ristrutturazione, anche all'interno delle zone del centro storico, il volume esistente è il volume reale come definito dalle presenti norme, con esclusione di locali o porzioni oggetto di condono, di superfetazioni, manufatti precari o non corredati di titolo abilitativo, nonché di tutte le porzioni non rilevanti dal punto di vista urbanistico (cantine, tettoie, depositi, ripostigli esterni, box, e similari). Preliminare alla presentazione del progetto è la dimostrazione dei titoli abilitativi; per edifici esistenti alla data del 1942 è sufficiente la documentazione catastale.

[...]

Art. 7 - Fasce di rispetto e arretramento dell'edificazione

Il PGT prescrive fasce di rispetto o di arretramento all'edificazione che producono limitazioni all'utilizzazione delle aree edificabili in relazione a:

1. Infrastrutture della viabilità
2. Cimiteri
3. Pozzi
4. Aeroporto
5. Elettrodotti
6. Radiofrequenze e Microonde
7. Zone in prossimità di aziende a rischio di incidente rilevante (ERIR)

Le aree inedificate, ricomprese in tali fasce, dovranno essere sistemate preferibilmente a verde e piantumate e comunque secondo le disposizioni contenute nelle specifiche norme di settore.

Qualora tali zone di rispetto interessino zone edificabili, la relativa superficie è computata ai fini del calcolo dell'edificabilità ammessa.

In via generale gli edifici eventualmente esistenti all'interno di tali zone in contrasto con le prescrizioni di seguito riportate possono essere oggetto solo di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza incremento di SLP o di V, salvo che per gli adeguamenti igienici e tecnologici.

In caso di comprovata necessità e di interesse pubblico, fatto salvo i disposti dei successivo punti, e fatto salvo il parere dell'ente preposto al vincolo, può essere concessa la costruzione di:

- piste ciclabili
- parcheggi pubblici con relative corsie di accesso
- cabine di trasformazione della rete elettrica
- nuove strade quando previste dal PGT
- ampliamenti ed adeguamenti stradali
- sistemazioni esterne e reti tecnologiche, parcheggi ed accessi fuori terra, previo assenso da parte dell'ente preposto.

1. Infrastrutture della viabilità

Le fasce di rispetto stradali, a prescindere dalla loro rappresentazione sulle tavole del PGT, sono individuate come segue:

A. Strade Provinciali e Sovracomunali:

- a) mt. 40 dalla proprietà stradale per le strade extraurbane principali esterne al centro abitato
- b) mt. 30 dalla proprietà stradale per le strade extraurbane secondarie esterne al centro abitato
- c) mt. 20 dalla proprietà stradale per le strade extraurbane principali esterne al centro abitato ma all'interno di zone edificabili o trasformabili previste dal PGT;
- d) mt. 10 dalla proprietà stradale per le strade extraurbane secondarie esterne al centro abitato ma all'interno di zone edificabili o trasformabili previste dal PGT;

B. Strade Comunali:

- a) mt. 20 dalla proprietà stradale per le strade di tipo urbane di scorrimento interne al centro abitato
- b) mt. 20 dalla proprietà stradale per le strada di tipo locale territorio esterne al centro abitato.

Per quanto non riportato nelle presenti norme si dovrà comunque far riferimento al Dlgs 285/92 e al Regolamento di esecuzione del Codice della strada approvato con DPR 495/92 e smi in quanto normativa sovraordinata.

In tali fasce non è consentita alcuna nuova edificazione nè fuori terra nè sotto terra. Per gli edifici esistenti sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia (compresa la demolizione e ricostruzione). Saranno ammesse modifiche dell'area di sedime dell'edificio demolito al fine di aumentare la distanza dalla infrastruttura viabilistica e previo parere dell'ente preposto al vincolo.

B. Zona per impianti ferroviari : indicate graficamente sulle tavole costituenti il PdR sono inedificabili in base a quanto di seguito specificato:

La zona per impianti ferroviari è destinata a dar sede a detti impianti che comprendono, oltre alla linea ferroviaria (esistente, da modificare e nuova), le relative opere d'arte – quali sovrappassi, sottopassi, sia veicolari che pedonali -, gli edifici, i manufatti e le attrezzature di stazione, di scalo merci e di servizio all'esercizio ferroviario (centrali ed impianti elettrici ecc.), eventuali opere di mitigazione ambientale (quali le barriere fonoassorbenti), recinzioni, strade di servizio, spazi di parcheggio e viabilità immediatamente connessi alle stazioni.

In caso di non corrispondenza tra progetto ferroviario (allegato sub A all'Accordo di Programma per il quadruplicamento della linea Pioltello-Treviglio) e la tavola di PGT, prevalgono, quanto all'esatta ubicazione sul territorio degli impianti ferroviari, le risultanze del progetto ferroviario, in quanto più puntuali e definite.

La fascia di rispetto ferroviario si estende, a prescindere dalla sua rappresentazione sulla tavola di del PGT, per una profondità di m.30 a partire dalla rotaia più esterna.

In tali fasce non è consentita alcuna nuova edificazione nè fuori terra nè sotto terra. Per gli edifici esistenti sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia (compresa la demolizione e ricostruzione). Saranno ammesse modifiche dell'area di sedime dell'edificio demolito al fine di aumentare la distanza dalla infrastruttura viabilistica e previo parere dell'ente preposto al vincolo.

2. Cimiteri

All'interno degli ambiti riportati nelle tavole di PGT, e meglio specificati nel relativo Piano

Cimiteriale vigente, non è consentita alcuna nuova edificazione né fuori terra né sotto terra fatto salvi:

- gli ampliamenti delle strutture cimiteriali;
- i chioschi a carattere provvisorio per le attività di servizio al cimitero, anche commerciali, previa apposita convenzione;
- volumi tecnici senza presenza di persone.

Pertanto nelle zone di rispetto individuate possono essere realizzati esclusivamente aree a verde, parcheggi e relativa viabilità e servizi connessi con l'attività cimiteriale compatibili comunque con il decoro e la riservatezza del luogo.

Per gli eventuali edifici e manufatti esistenti all'interno della zona di rispetto, con riferimento all'ultimo comma dell'art. 338 del R.D. 1265/34 e successive modifiche ed integrazioni, sono ammessi interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso fino alla ristrutturazione edilizia

3. Pozzi

Le zone di tutela assoluta, previste dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. , aventi un'estensione di almeno 10 metri di raggio, devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio. Per quanto riguarda le zone di rispetto valgono le prescrizioni contenute nel D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.e la fascia di rispetto ha un'estensione di ml 200 di raggio; all'interno di tale fascia sono vietate le attività e le strutture elencate nel D.Lgs. 152/2006, mentre sono consentite le attività e strutture regolamentate dalla DGR 7/12693 del 10/04/2003. Nelle fasce di rispetto dei pozzi, deve essere presentata relazione idrogeologica per gli interventi, non vengono consentiti i pozzi perdenti.

4. Aeroporto

Per le limitazioni di utilizzo di territorio comunale in base alla normativa nazionale e regionale vigenti per la presenza di traffico aereo, si rimanda al Piano di Azzonamento Acustico e relative modifiche, aggiornamenti e adeguamenti.

5. Elettrodotti

Ai sensi del DPCM 08/07/2003, l'edificazione di nuovi ambienti abitativi e di luoghi adibiti a permanenza di persone non inferiori a 4 ore giornaliere in prossimità di linee elettriche, è soggetta alla verifica dell'obiettivo di qualità ambientale fissato in 3 microtesla per il valore di induzione magnetica; tale indice è da intendersi come mediana dei valori nell'arco delle 24 ore nelle normali condizioni di esercizio.

Le disposizioni di cui al comma precedente possono essere modificate a cura dell'ente gestore della linea o dagli enti competenti; visto il D.M. 28/05/2008 per la determinazione delle fasce di rispetto, sono individuate distanze di prima approssimazione (Dpa), misurate dall'asse mediana di percorrenza che individuano le fasce di rispetto identificate in apposito elaborato grafico.

All'interno delle fasce non sono consentite nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni, o anche attrezzature di spazi ed aree esterne con le caratteristiche di cui sopra (quali aree gioco per l'infanzia).

Per gli interventi di cui sopra da effettuarsi in prossimità delle fasce di rispetto, dovrà essere richiesto al gestore dell'elettrodotto il calcolo mirato delle fasce di rispetto in corrispondenza della specifica campata di linea interessata.

Per gli edifici e manufatti esistenti all'interno di dette fasce sono consentiti solo gli interventi contemplati nella parte generale. Per tutti i progetti è fatto salvo il parere di compatibilità da parte dell'ente gestore dell'elettrodotto.

6. Impianti di telecomunicazione e radiotelevisivi

L'installazione ed il posizionamento di impianti per le telecomunicazioni e radiotelevisivi è ammessa esclusivamente nei siti puntualmente individuati, ai sensi della L.R. 11 del 11/05/2001 e suoi provvedimenti attuativi, individuati nel *Piano delle aree per impianti di telecomunicazione e*

radiotelevisivi vigente

Le forme e le modalità di installazione sono disciplinate attraverso le disposizioni di cui al "Regolamento per l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e radiotelevisivi".

Non è ammessa la ricostruzione di impianti esistenti in siti non individuati ai sensi del precedente piano

7. Zone in prossimità di aziende a rischio di incidente rilevante

Per quanto riguarda le zone di Piano di Governo del Territorio prossime ad aziende a rischio di incidente rilevante valgono le indicazioni contenute nel D.Lgs. n. 334 del 17 agosto 1999 modificato ed aggiornato dal Dlgs 238/05 e dall'elaborato tecnico "Rischio di Incidenti Rilevanti (RIR)" di cui all'art. 4 del DM 9 maggio 2001 approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 10 del 01/02/2006 disponibile presso gli uffici comunali assieme agli altri allegati che lo compongono, tra cui la relazione che accompagna l'ERIR approvato.

8. Fascia di rispetto e sicurezza degli impianti di metanodotto

Nelle aree comprese entro dette fasce di rispetto e sicurezza dalle condotte in pressione e dai dispositivi di intercettazione devono essere rispettate le prescrizioni contenute nel D.M. 24 novembre 1984 e D.M. 17 aprile 2008 e successive modifiche e integrazioni.

9. Fascia di servitù e sicurezza degli impianti di oleodotto

Le fasce di servitù e sicurezza dalle condotte in pressione dell'impianto oleodotto entro cui sono vietate attività pregiudizievoli per l'integrità dell'impianto stesso (costruzioni, scavi, opere, asfaltature, realizzazione parcheggi ecc) è di 5,00 (cinque) metri misurati dall'asse dell'oleodotto, ovvero una fascia di terreno della larghezza di 10,00 metri.

10. Fascia di servitù e sicurezza degli impianti di ossigenodotto

Le fasce di servitù e sicurezza dalle condotte in pressione dell'impianto di ossigenodotto, a prescindere dalla profondità di posa è di m 3,00 per lato, misurate dall'asse della conduttura.

Art. 8 Parcheggi e autorimesse

Definizioni

Al fini dell'applicazione del presente articolo per parcheggio o posto auto si intende indifferentemente uno spazio aperto o manufatto chiuso, anche parzialmente, di superficie minima di 12,5 mq.

Non saranno computate nella slp le quantità di parcheggi fino ai limiti stabiliti dalla normativa vigente in materia ⁽¹⁾ o nelle quantità di seguito descritte. Le quantità eccedenti la quota prevista saranno computate come slp ad eccezione dei posti auto scoperti o se vincolate alle u.i.

Per le destinazioni produttive il volume è pari alla slp x 4, mentre per tutte le altre destinazioni è pari alla slp x 3.

Riferimenti normativi

Fatte salve le disposizioni vigenti in materia di parcheggi ⁽²⁾, per quanto attiene la localizzazione dei parcheggi e il rapporto di pertinenza che opera esclusivamente a favore delle unità immobiliari e degli immobili esistenti, attraverso la presentazione di apposito atto unilaterale impegnativo da trascrivere nei registri immobiliari o atto di vincolo nei casi sotto descritti, dovrà essere garantita

¹ () vedi art.41 sexies L.1150/1942 e s.m.i.

² () vedi L.122/1989 cd. "legge Tognoli" e art.66 LR. n.12/2005

una dotazione minima di posti auto come di seguito prescritto:

Regole per interventi sul patrimonio edilizio esistente (con esclusione della demolizione e ricostruzione)

Dotazioni minime per destinazioni d'uso a carattere prevalente residenziale, ivi comprese gli Ambiti Storici di Pioltello e Limite

▪ 1 posto auto ogni alloggio negli interventi di ristrutturazione edilizia, restauro o risanamento conservativo, ampliamento e cambio d'uso, esclusa la manutenzione straordinaria
In caso di dimostrata impossibilità nel poter individuare all'interno del lotto di intervento la dotazione obbligatoria di posti auto, questa potrà essere soddisfatta indicando le localizzazioni previste dalle disposizioni vigenti (2) a condizione tuttavia che il rapporto di pertinenzialità, con apposito atto, sia garantito attraverso una distanza fra le unità immobiliari e i parcheggi pertinenziali non superiore a 500 m.

Per manufatti destinati a parcheggio fuoriuscenti dalla quota 0,00 , da realizzarsi nelle zone residenziali a servizio di immobili e/o unità immobiliari esistenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole sprovvisti di spazi di parcheggio, ove questi non siano realizzabili nel rispetto delle prescrizioni edilizie del PGT, e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, devono essere tuttavia rispettate:

- la distanza dalle strade non inferiore a quella prevista dal PGT, salvo dimostrata impossibilità;
- la dotazione di parcheggi fino ad 1 posto auto per ogni unità immobiliare;
- l'altezza media massima del manufatto pari a ml 2,50 con altezza massima dell'estradosso pari a ml 3,00.
- la creazione di vincolo pertinenziale con apposito atto pubblico registrato e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari.

E' ammessa la realizzazione di autorimesse interrate a servizio di unità immobiliari esistenti con i limiti e i vincoli prescritti dalla normativa vigente, anche in misura superiore a 1 posto auto per ogni unità immobiliare, e a condizione che venga creato vincolo pertinenziale come sopra.

Dotazioni minime per destinazioni d'uso prevalenti diverse da quella residenziale

A) Commerciale – Direzionale – Terziario

50% della SLP in progetto, inclusi gli spazi di manovra, entro la quale dovrà essere individuato almeno un posto auto per ogni unità immobiliare in caso di ristrutturazioni, ampliamenti e cambi d'uso da destinazioni diverse, anche senza opere, preferibilmente sotto forma di posto auto.

B) Produttivo esistente

10% della superficie fondiaria necessaria all'edificazione o relativa al lotto di intervento, esclusi gli spazi di manovra, per gli interventi di ampliamento, ristrutturazione e cambio d'uso, preferibilmente sotto forma di posto auto:

Anche nel caso di insediamento di attività, senza opere edilizie, all'interno di immobili a destinazione produttiva, è facoltà di richiedere dotazione di parcheggi commisurata all'attività specifica di produzione di beni e/o servizi, superiore alle quantità di cui sopra.

C) Ricettivo alberghiero

1 posto auto per camera inclusi gli spazi di manovra, in caso di ristrutturazioni ampliamenti e cambio d'uso.

D) Immobili per attività di servizio alla famiglia o alle attività (ivi comprese le attività di formazione, asili nido, luoghi di riunione, sedi di associazioni, ecc. , non individuate dal Piano dei Servizi)
1 mq. ogni 8 mq. di SLP in progetto, inclusi gli spazi di manovra, in caso di ristrutturazioni, ampliamenti o cambi d'uso, da valutarsi sempre in relazione ai singoli interventi e alle destinazioni previste.

Qualora la dotazione di parcheggi avvenga all'interno di lotto di proprietà esclusiva in cui si trova ubicata l'u.i. (edificio unifamiliare con box seminterrato, edificio produttivo, ecc.), non è necessaria la redazione di atto di vincolo, ferma restando la destinazione degli spazi a parcheggio.

Regole per interventi di nuova costruzione e demolizioni/ricostruzioni

Dotazioni minime per destinazioni d'uso a carattere prevalente residenziale

1,5 posti auto (approssimati per eccesso) ogni alloggio nei casi di nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni. Il reperimento entro il lotto di pertinenza della costruzione è obbligatorio per tutti gli interventi di nuova costruzione. Per il recupero dei sottotetti vale quanto disposto dall'art. 9 delle N.T.A. Nel caso di piani attuativi potrà essere garantita la dotazione di 1 posto auto/alloggio

Dotazioni minime per destinazioni d'uso prevalenti diverse da quella residenziale

A) Commerciale - Direzionale – Terziario

100% della SLP, inclusi gli spazi di manovra, preferibilmente sotto forma di posti auto.

B) Produttivo

10% SF necessaria per l'edificazione , esclusi gli spazi di manovra, preferibilmente sotto forma di posti auto. E' fatto obbligo di reperire ed individuare anche spazi per automezzi a servizio o connessi con l'attività.

Anche nel caso di insediamento di attività, senza opere edilizie, all'interno di immobili a destinazione produttiva, è facoltà di richiedere dotazione di parcheggi commisurata all'attività specifica di produzione di beni e/o servizi, superiore alle quantità di cui sopra.

C) Ricettivo - Alberghiero

1 posto auto per camera esclusi gli spazi di manovra.

D) Immobili per attività di servizio alla famiglia o alle attività (ivi comprese attività di formazione, asili nido, luoghi di riunione, sedi di associazioni, ecc., non individuate dal Piano dei Servizi)

1 mq. ogni 8 mq. di SLP in progetto , inclusi gli spazi di manovra.

Regole per interventi nelle zone agricole

Con riferimento alle disposizioni vigenti ⁽³⁾ , la realizzazione di parcheggi o posti auto interrati e non, nelle zone E, fatta eccezione per i perimetri individuati sulle tavole di azionamento, è da ritenersi incompatibile con le destinazioni d'uso ammesse.

Art. 9 - Tutela, potenziamento e valorizzazione del patrimonio vegetale

a) Le piante ad alto fusto esistenti come: alberi isolati, disposti a filari o a gruppi, nonché la vegetazione arbustiva ripariale, vanno conservati, secondo gli indirizzi del Piano del Paesaggio e dei Beni Costitutivi del Paesaggio. Ne è pertanto vietato l'abbattimento, salvo,

³ () vedi art.67 - 1° comma della LR.12/2005

previa autorizzazione, per motivi di sicurezza o fitosanitari o in presenza dei seguenti casi:

- di progetti di riqualificazione ambientale;
- progetti di ristrutturazione dei giardini esistenti o di nuovo impianto;
- in presenza di essenze improprie al decoro del verde;

prevedendo comunque la sostituzione degli alberi o della vegetazione abbattuta con altre essenze tipiche del luogo;

- b) Nella progettazione sia di interventi pubblici che privati, dovrà essere posta particolare attenzione alle sistemazioni a verde sulla base di un progetto esecutivo che dovrà indicare la scelta e ubicazione delle alberature, delle siepi, degli arbusti o dei giardini.
- negli interventi di ristrutturazione o di nuova costruzione dovrà essere prevista, l'adeguata piantumazione di almeno 1/2 del terreno permeabile per gli ambiti prevalentemente residenziali sia esistenti che di progetto (e di almeno 1/3 delle superfici a verde per gli ambiti produttivi;
 - negli interventi di ristrutturazione o di nuova costruzione con destinazione commerciale, terziaria e direzionale dovrà essere prevista, l'adeguata piantumazione di parcheggi a raso con alberature nella misura minima di una pianta per ogni 5 stalli (posti auto) ricavati, omogeneamente diffuse nella complessiva superficie destinata alla sosta e almeno una superficie corrispondente al 15% della Slp destinata ad area verde esterna, ferme restando le quote previste dalle specifiche norme d'ambito;
 - negli ambiti a destinazione produttiva i progetti dovranno indicare la messa a dimora di alberature d'alto fusto lungo i confini od in altre posizioni che meglio esaltino la funzione paesistica e di arredo degli alberi o di mascheratura di impianti, silos, ecc.;
 - i progetti di strade urbane o di quartiere dovranno sempre verificare la possibilità della messa a dimora di alberature, siepi o arbusti, finalizzati al decoro cittadino;
 - i progetti per la realizzazione o sistemazione di strade extraurbane o di opere idrauliche, dovranno essere corredati da un progetto di sistemazione paesistica che ponga particolare attenzione alla sistemazione con vegetazione di scarpate, terrapieni, svincoli.
- c) Le essenze suggerite sono indicate nell'Allegato 2 "Specie arboree e Arbustive suggerite" alle presenti NTA.

[...]

Art. 11 - Strumenti di attuazione del PGT (Documento Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi)

Il PGT si attua tramite:

1. - interventi urbanistici preventivi riguardanti gli Ambiti di Trasformazione e Comparti di Riqualificazione, nonché tramite accordi negoziali, anche a valenza territoriale, aventi valore di piano attuativo così come definiti e individuati dal DP e dal PdR. In sede di elaborazione dei piani attuativi specificamente individuati dal PGT, le linee grafiche che delimitano i compartimenti, qualora cadano in prossimità, ma non coincidano, con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala maggiore (confini catastali di proprietà, recinzioni, fossati, edifici, ecc.), possono essere portate a coincidere con detti elementi senza che ciò costituisca variante al PGT. Le trasformazioni con destinazione produttiva soggette alle procedure di cui all'art. 5 del DPR 447/1998 e smi possono avvenire unicamente mediante interventi urbanistici preventivi o Permesso di costruire convenzionato.
2. - interventi edilizi diretti nelle aree del territorio comunale in cui non é previsto l'intervento urbanistico preventivo, nel rispetto delle prescrizioni generali e d'ambito contenute nel PdR. Nel caso di area soggetta a piano attuativo, il rilascio dei permessi di costruire o la

presentazione di denunce di inizio attività sono subordinati all'approvazione definitiva del piano stesso. Le procedure relative ai diversi provvedimenti abilitativi sono definite dal Regolamento Edilizio.

3. - interventi di opere pubbliche: Il PGT si attua attraverso opere pubbliche intese come interventi finalizzati alla realizzazione di servizi e strutture di interesse generale o di uso pubblico previsti dal Programma Triennale di Opere Pubbliche (POP), o realizzati dai privati in ambito dei piani attuativi.
4. Gli strumenti di attuazione devono essere conformi alle prescrizioni e alle direttive contenute nei tre documenti costitutivi del PGT e dei suoi allegati che lo compongono.
5. Le aree costituenti il tessuto urbanizzato (compreso l'Ambito Storico) possono essere assoggettate ai Piani di Recupero (PR) di iniziativa pubblica e privata, ai sensi della vigente legislazione nazionale e regionale, in base alle normative precisate dal presente PdR, riferite a:
 - i perimetri specificatamente indicati dal PdR (Comparti di Riqualficazione);
 - interi isolati o, in casi particolari, adeguatamente documentati in termini di funzionalità e decoro urbano, a una parte dell'isolato. In questo caso valgono le norme e i parametri previsti dai rispettivi ambiti urbanistici, fatta salva la S.L.P. esistente.
6. Gli ambiti di trasformazione o di ricostruzione sono assoggettabili comunque ai piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.
7. Il Permesso di costruire convenzionato è obbligatorio laddove espressamente indicato dal DdP e dal PdR ed è facoltà dell'Amministrazione Comunale richiederlo in presenza di particolari situazioni urbanistiche che necessitano di accordi non ascrivibili alla pianificazione attuativa.
8. In generale, anche se non espressamente previsto dal presente PGT, sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato (contenente gli aspetti planivolumetrici) gli interventi di demolizione e ricostruzione quando, prevedano il cambio di destinazione d'uso e/o rivestano carattere di pubblico interesse e comunque quando superino le seguenti soglie:
 - SLP residenziali di progetto >di mq. 4.000
 - SLP produttive di progetto > di mq. 4.000
 - SLP commerciali- direzionali di progetto > di mq. 2.000La variazione dei piani attuativi è assoggettata a quanto previsto dall'art.14 della L.R. 12/2005 e successive modificazioni.
9. Sono soggetti alle modalità di cui all'art.14.4 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. i piani attuativi aventi capacità edificatoria inferiore a mq 2.000 di slp per tutte le destinazioni.
10. In Ambito Storico sono invece soggetti alla disciplina del Permesso di Costruire convenzionato (contenente gli aspetti planivolumetrici) gli interventi inferiori a 1000 mq. di Slp, che non comportino ristrutturazione urbanistica, fermo restando gli obblighi di concorso ai fabbisogni urbanizzativi primari e secondari se necessari.

[...]

Art.13 - Destinazioni d'uso principali, compatibili e vietate

Il Piano definisce, ai sensi dei commi 2 e 3 dell'art.10 della L.R. 121/2005 e s.m.i., le destinazioni d'uso riferite ai diversi ambiti. Tali definizioni sono da intendersi integrate con le specifiche discipline d'ambito.

13.1 Definizioni

Residenza: Abitazioni e relativi servizi accessori e di pertinenza (locali sgombero, autorimesse e

relativi spazi di manovra, depositi biciclette, carrozzine e similari, cantine, nonché spazi ed attrezzature di uso comune e collettivo inseriti negli edifici residenziali

Attività industriali o artigianali: attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria

Attività di magazzinaggio: attività non connesse alla produzione delle merci e alla vendita, anche all'ingrosso, ma solo di stoccaggio delle merci

Attività a prevalente stoccaggio e attività di logistica: attività specificatamente destinata a movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione dei prodotti finiti destinati ad ulteriori fasi di lavorazione o di merci destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio delle parti finite, il confezionamento e l'imballaggio

Attività artigianale di servizio: sono le attività di produzione di beni e servizi che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa. Sono definite come tali tutte le attività iscritte ai relativi albi di categoria o anche svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano purché prevedano l'accesso diretto del pubblico, il cui esercizio è strettamente connesso con la funzione residenziale, a cui forniscono servizi diretti alle persone, nonché al mantenimento degli edifici. Vengono considerati tali, ad esempio: parrucchieri, estetisti, tappezzieri, arredatori, restauratori, elettricisti, falegnami e altre attività (con esclusione di attività produttive), ecc.; dette attività sono descritte anche come attività "paracommerciali" all'art.14.1 "Destinazioni d'uso commerciali ed equiparate";

Sono escluse da questa categoria le attività insalubri di 1° classe rientranti nell'elenco di cui alla normativa vigente; sono altresì comunque escluse tutte le attività che, pur rientrando nelle categorie di cui sopra, comportano lavorazioni nocive e, in ogni caso, tali da comportare alterazioni o incompatibilità con le condizioni dell'intorno residenziale.

Attività di commercio all'ingrosso: sono quelle definite dall'art.4 lett.a) del D.Lgs. 114/98

Impianti di distribuzione carburanti per autotrazione: impianti ed attività di servizio e vendita a questi connesse secondo quanto stabilito dalla normativa vigente statale e regionale, a servizio della mobilità

Attività terziarie di produzione di servizi: sono le attività di tipo professionale e direzionale quali uffici, studi professionali, di formazione, studi medici e laboratori, e attività di servizio di interesse generale, escluse le attività propriamente commerciali più oltre descritte; comprendono sia uffici privati (sedi di lavoro utilizzate dai lavoratori autonomi che agiscono in forma singola o associata, comunque quali professionisti) sia uffici amministrativi o direzionali (attività relative a funzioni amministrative eccedenti gli uffici privati; sono considerate tali ad esempio le sedi, agenzie e sportelli bancari, uffici di imprese non organicamente inseriti nei complessi produttivi, sedi di assicurazioni, ecc); dette attività sono descritte anche all'art.14.1 "Destinazioni d'uso commerciali ed equiparate"

Attività ricettive: alberghi, residence, motel e strutture ad essi assimilabili ove la permanenza degli utenti abbia carattere temporaneo e comporti la prestazione di servizi; sono comprese attività complementari con la funzione ricettiva ed ubicate negli stessi edifici, come le sale convegni, i centri benessere e similari

Attività commerciali: sono così definite le attività di commercio al dettaglio, e possono essere esercitate con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici alimentare e non alimentare; sono le attività come tali classificate dalla normativa vigente in materia commerciale e meglio identificate all'art.14.1 "Destinazioni d'uso commerciali ed equiparate"

Attività di pubblico esercizio: sono attività commerciali di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande come definito dalla normativa di settore e meglio identificate all'art.14.1 "Destinazioni d'uso commerciali ed equiparate"

Attività sportive e per il tempo libero: attività di ricreazione a fini ludico-sportivi quali palestre, piscine, centri fitness, scuole di ballo, ludoteche e similari, indicate anche all'art.14.1 "Destinazioni d'uso commerciali ed equiparate"

Attività ricreative e similari: sono tutte quelle attività di natura culturale e sociale con esclusione di attività di culto o pratiche religiose di qualsiasi confessione

Attività di spettacolo: sono le attività di pubblico spettacolo normati dalla specifica disciplina; sono le attività di trattenimento e spettacolo soggette a licenze di pubblica sicurezza, quali:

- locali notturni;
- sale da ballo e discoteche;
- sale da gioco, o biliardo, bingo, ecc.;
- bowling, bocciodromi, ecc.;
- cinematografi, teatri, sale da concerto e da congressi.

Dette destinazioni sono indicate anche all'art.14.1 "Destinazioni d'uso commerciali ed equiparate"

Attività di Servizio e/o di interesse pubblico: si intendono tutte le attività quali uffici pubblici, scuole, asili nido anche privati se identificati dal Piano dei Servizi, farmacie comunali, ecc.; all'interno di questa definizione sono da intendersi tutti i Servizi, normati dal Piano dei Servizi propriamente detti;

Attività di servizio alla famiglia e alle attività: sono le attività di interesse generale di servizio alla famiglia o alle attività (ivi comprese attività di formazione, asili nido, ambulatori medici, luoghi di riunione, sedi di associazioni, ecc.) , non individuate dal Piano dei Servizi;

Attività agricole: attività di coltivazione dei fondi agricoli, allevamento e lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli; sono comprese le attività di agriturismo e di vendita dei prodotti agricoli coerenti con le norme nazionali e regionali

13.2 Destinazioni d'uso principali, compatibili e vietate

Fatte salve le condizioni di compatibilità e le norme specifiche, di cui all'art. 13.3, che disciplina l'insediamento delle specifiche attività anche interne alle definizioni di cui sopra negli ambiti specifici del territorio comunale, si riportano di seguito le destinazioni principali, compatibili e incompatibili.

A) Destinazione d'uso principale: RESIDENZIALE . Sono definite "residenziali" le parti di territorio comunale esistenti, in via di completamento o di nuovo insediamento, la cui destinazione d'uso principale è la residenza, come sopra definita;

Destinazioni complementari e compatibili: studi professionali, uffici, banche, attività terziarie e direzionali, comprese le attività ricettive, attività commerciali (esercizi di vicinato e medie strutture fino a 600 mq di vendita) alimentari e non alimentari e attività di somministrazione di alimenti e bevande nell'ambito della specifica disciplina commerciale, attività artigianali di servizio, attività di servizio pubblico e di interesse pubblico, servizi alla famiglia e alle attività, laboratori tecnico-scientifici, sanitari, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione, studi medici, sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica, e similare, nei limiti di compatibilità più oltre definiti

Destinazioni incompatibili: tutte le destinazioni previste dai punti B) e C) salvo quanto

espressamente definito compatibile; le destinazioni non ammissibili sono in generale tutte quelle che possono determinare l'insorgenza di problemi di compatibilità con la funzione residenziale, e cioè di tutte le attività che dal punto di vista quantitativo o qualitativo possono provocare impatti molesti sul contesto residenziale circostante

B) Destinazione d'uso principale: TERZIARIA, DIREZIONALE, COMMERCIALE E RICETTIVA

Sono così definite le parti di territorio comunale esistenti, in via di completamento o di nuovo insediamento, le cui destinazioni d'uso principale sono commerciale, direzionale, ricettiva, ed in generale terziaria e di produzione di servizi, come sopra definite;

Destinazioni complementari e compatibili: uffici, banche, studi professionali, attività terziarie, di tempo libero, ricreative, sportive, di spettacolo e similari, sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e similari, attività ricettive (alberghi, motel, hotel e similari) e servizi alla famiglia e alle attività, ed esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande di tutte le categorie dimensionali, nel rispetto delle normative di settore, esercizi di vicinato, grandi e medie strutture di vendita alimentari e non alimentari ove specificatamente previsto e autorizzabile dalla disciplina commerciale del presente piano.

Destinazioni incompatibili: residenza, se non legata all'attività principale, magazzini e depositi se non legati all'attività principale, attività di produzione e di stoccaggio di merci, attività di commercio e distribuzione all'ingrosso

C) Destinazione d'uso principale: PRODUTTIVA

Sono così definite le parti di territorio comunale esistenti, in via di completamento, o di nuovo insediamento, destinate all'insediamento di impianti industriali e artigianali ed attività ad esse assimilate, come sopra definite.

Sono le attività di produzione e/o di scambio di beni materiali e/o immateriali e servizi, e cioè: artigianato e industria, officine, magazzini, attività di distribuzione all'ingrosso delle merci, attività logistiche, depositi di automezzi di trasporto merci e relative attrezzature. Comprende anche i servizi per la produzione.

Obiettivo del PdR è garantire il consolidamento delle attività economiche insediate, garantirne la trasformabilità nel rispetto del contesto urbano, e nel contempo garantire un'adeguata articolazione funzionale e la riconversione di aree che non ospitano più la tradizionale attività di produzione materiale di beni, ed infine l'insediamento di attività che per problemi di compatibilità non possono essere insediate nei contesti residenziali; in queste aree è ammesso l'insediamento dunque anche di attività di produzione di servizi, previa verifica di compatibilità.

Destinazioni complementari e compatibili: uffici sia funzionali alla singola attività produttiva nelle quantità precisate dai singoli ambiti, sia di interesse generale volti alla produzione di servizi come più oltre specificato, attività di ristorazione collettiva quali mense aziendali e similari, esercizi pubblici di somministrazione alimenti e bevande funzionali alla ristorazione degli addetti delle aree produttive e altri spazi per "servizi riconducibili alla destinazione produttiva", laboratori tecnico-professionali, di ricerca, di formazione e istruzione, laboratori sanitari, artistici, residenza del titolare e/o di custodia, spazi di vendita delle merci prodotte nelle quantità ammesse dai singoli ambiti, studi professionali, spazi per attività sportive e per il tempo libero (quali palestre, centri per fitness, ecc.), ricreative e/o formative, attività di servizio, attività ricettive, autosaloni e attività similari che non possono trovare collocazione in altri ambiti per le dimensioni del materiale venduto, vendita all'ingrosso, spazi per attività espositive, distributori di carburanti ed impianti di autolavaggio, anche indipendenti dagli impianti di distribuzione carburanti

Destinazioni incompatibili: tutte le destinazioni previste dai punti A e B salvo quanto definito compatibile; sono vietate tutte le attività commerciali salvo il commercio all'ingrosso e quanto

specificato nelle destinazioni compatibili.

D) Destinazione principale: AGRICOLA .

Per quanto attiene alla definizione delle destinazioni d'uso principali, compatibili e vietate si rimanda alla specifica normativa d'ambito.

13.3 Condizioni di compatibilità e norme specifiche

1 Negli ambiti destinati al prevalente uso residenziale, sono ammesse, in quanto funzioni compatibili, al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano, funzioni terziarie e commerciali, di servizio alle famiglie o alle attività, ricreazione, istruzione, cultura, assistenza, e produttive di tipo artigianale, e Servizi, e quant'altro già specificato al punto A) del precedente paragrafo, purché tali funzioni risultino compatibili per tipo e quantità con il tessuto residenziale.

La verifica di compatibilità è effettuata dagli uffici comunali in base ad apposita documentazione predisposta dal proponente, nella forma precisata dalla modulistica che verrà predisposta e che ne assume la responsabilità a tutti gli effetti, atta a verificare:

a) per le destinazioni terziarie, commerciali e di servizio o di interesse generale:

- 1) un'adeguata accessibilità viaria e pedonale e l'esclusione di condizioni di congestione del traffico viario;
- 2) la dotazione di parcheggi pertinenziali in base a quanto prescritto dalle presenti norme;
- 3) l'esclusione di cause di incompatibilità, anche in funzione della dimensione dell'unità immobiliare.

b) per le destinazioni produttive (da intendersi di produzione di beni e servizi):

- 1) un'adeguata accessibilità viaria e pedonale e l'esclusione di condizioni di congestione del traffico viario, con particolare riguardo ai mezzi pesanti e alle operazioni di carico e scarico, diurne e notturne;
- 2) l'esclusione di condizioni di inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo, e acustico non conformi alla zonizzazione acustica vigente; sono escluse attività insalubri di 1° classe e attività esclusive di stoccaggio che non siano da riferirsi ad un'attività artigianale, nonché di autotrasporto, o altre attività che non siano compatibili con il tessuto residenziale;
- 3) la dotazione di parcheggi in base a quanto previsto dalle presenti norme;
- 4) l'esclusione di cause di incompatibilità, anche in funzione della dimensione dell'unità immobiliare.

La verifica di compatibilità non si ritiene necessaria per l'insediamento di attività commerciali in esercizi di vicinato già esistenti, salvo i casi più oltre disciplinati.

2 L'insediamento di attività terziarie e/o di servizio (ad esclusione dell'attività commerciale propriamente definita), compresi i servizi alla famiglia e all'attività, o i Servizi disciplinati dal Piano dei Servizi, è ammessa in tutte gli ambiti di cui ai punti A), B) e C) del punto 13.2 con le condizioni prescritte da ciascun ambito oppure più oltre specificate e previa verifica delle condizioni di compatibilità, nonché quanto disciplinato dal Piano dei Servizi.

3 L'insediamento di attività ricettivo-alberghiere è compatibile anche con le destinazioni residenziale e produttiva, nel rispetto di quanto previsto al punto successivo.

4 Il riutilizzo per qualsiasi destinazione urbanistica, di aree produttive dismesse, anche in caso di mantenimento dell'edificio esistente, è subordinato alla certificazione di avvenuta bonifica da parte degli Enti di controllo, o attestazione di assenza di condizioni di inquinamento delle matrici

ambientali.

5 Per quanto concerne l'insediamento di luoghi di culto e/o la modifica di quelli esistenti, si rimanda al Piano dei Servizi.

6 Per quanto concerne i phone center, questi sono ammessi nelle aree di cui al punti A) e B) dell'art.13.2 all'interno di u.i. già a destinazione commerciale.

7 Per quanto concerne gli ambiti a destinazione produttiva, circa le attività di produzioni di servizi, di servizio e di formazione o similari, queste saranno ammesse, oltre a quanto sopra, previa verifica di dotazione di posti auto sufficienti in considerazione del numero di utenti massimi ammessi, nonché della dotazione di servizi necessari.

8 Per gli edifici aventi destinazioni d'uso non ammesse, sono ammissibili solo gli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e adeguamento tecnologico.

9 Non è qualificato come cambio di destinazione d'uso il passaggio a destinazioni urbanistiche equivalenti, e cioè la trasformazione da direzionale/servizio a commerciale o artigianale di servizio, e viceversa, nelle destinazioni di cui ai punti A) e B), per cui l'intervento seguirà il regime delle opere, salvo quanto previsto dalla specifica disciplina commerciale.

10 All'interno delle aree produttive, non è considerato cambio di destinazione d'uso il passaggio dalla destinazione principale alla destinazione accessoria o compatibile, salvo il rispetto delle quantità massime previste dalle presenti norme, fermo restando il conguaglio del contributo di costruzione nei casi di cambio d'uso da e verso destinazioni di tipo terziario.

11 All'interno degli Ambiti residenziali è ammesso il cambio di destinazione d'uso dalla destinazione principale a quelle compatibili, e viceversa anche senza opere, fermo restando l'obbligo di reperimento degli spazi a parcheggio ed il rispetto delle norme e prescrizioni vigenti per la destinazione d'uso in progetto; indipendentemente dalla tipologia di opere, è dovuto conguaglio degli oneri di urbanizzazione e del contributo di costruzione, se dovuto; la trasformazione di unità immobiliari commerciali e/o produttive in unità immobiliari residenziali è sempre qualificato come intervento di ristrutturazione edilizia.

12 E' sempre ammesso il mutamento di destinazione d'uso passando da una destinazione principale ad una accessoria e/o compatibile, che comporti o meno l'esecuzione di opere edilizie, salvo quanto previsto dall'ambito specifico. Il Piano dei Servizi 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.

13 La destinazione d'uso di riferimento per gli immobili o le unità immobiliari è quella indicata nel titolo abilitativo edilizio. Non si attribuisce valore probatorio alla classificazione catastale anche se attribuita in sede di primo accatastamento, se non nei casi di edifici antecedenti il 1942.

14 All'interno degli ambiti residenziali, il deposito indipendente è da qualificarsi come destinazione artigianale non di servizio, salvo che lo stesso sia strumentale all'attività artigianale di servizio come definita.

15 Per quanto concerne gli asili nido privati, ne è ammesso l'insediamento, fermo restando il rispetto della normativa regionale vigente ed i requisiti in esso contenuti, negli ambiti di cui ai punti A) e B) del punto 13.2 , e negli Episodi Produttivi da riqualificare/trasformare solo previa verifica di compatibilità con le attività produttive ancora presenti, volti ad escludere condizioni di pericolo per gli utenti e previa valutazione di clima acustico.

16 Per quanto concerne i distributori di carburanti e servizi annessi, questi sono ammessi, ferma restando la disciplina specifica di cui all'art.28 in tutti gli ambiti, purchè in corrispondenza della mobilità principale e purchè la localizzazione degli stessi ricada in aree esterne al centro abitato ferme restando le condizioni di compatibilità precisate nel medesimo articolo.

17 Per quanto concerne le destinazioni ricreative e/o sportive e/o di pubblico spettacolo, quali i nuovi insediamenti o gli ampliamenti di sale giochi, discoteche, sale da ballo e similari, queste saranno ammesse negli ambiti di cui ai punti B) e C) del punto 13.2, ferma restando la disciplina specifica, previa verifica di compatibilità relativa a:

- rispetto della normativa specifica in materia;
- adeguata accessibilità viaria e pedonale e dotazione di parcheggi in funzione del numero degli utenti previsti, fermo restando il rispetto di quanto più oltre normato per gli esercizi commerciali ed assimilati;
- esclusione di condizione che possano generare problematiche di ordine pubblico
- verifica dell'impatto acustico, che deve risultare compatibile con i limiti di zona nonché con l'eventuale presenza di insediamenti residenziali limitrofi

18 Per quanto concerne i pubblici esercizi l'insediamento è ammesso previa verifica di compatibilità, relativa a:

- esclusione di condizioni che possano generare problematiche di ordine pubblico, o acustico incompatibili con la destinazione dell'ambito in cui si insediano;
- adeguata accessibilità viaria e pedonale, e adeguata dotazione di parcheggi pubblici, pari al 100% della Superficie di vendita, reperiti anche nel sottosuolo, nel raggio di 100mt dal punto di vendita;
- rispetto di criteri qualitativi da precisare con apposito regolamento.
- per gli ampliamenti degli esercizi esistenti (intesi anche come aumento della superficie di vendita e di somministrazione, anche senza aumento della slp, ad esempio utilizzando aree esterne) deve essere reperita una quantità di spazi a parcheggio pubblico, anche in sottosuolo, pari al 100% della superficie in ampliamento.

19 Per quanto concerne le attività commerciali ed equiparate di cui all'art.14, la disciplina delle compatibilità di cui al presente articolo prevede anche la verifica di un'adeguata dotazione di spazi a parcheggio pubblico al fine di garantire una idonea fruibilità dell'area, secondo le seguenti quantità:

- 100% della Superficie di vendita in progetto per strutture di vicinato e medie strutture di vendita e 200% della Superficie di vendita in progetto per le grandi strutture di vendita; nei casi di nuovo insediamento, cambio d'uso, aumento della superficie di vendita senza aumento di slp o interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, potranno essere computati e reperiti ai fini della verifica di compatibilità anche i parcheggi pubblici esistenti, con esclusione dei parcheggi a filo strada, in un raggio di 100mt dal punto di vendita; sono esclusi dalla verifica esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per le attività già insediate o da insediare negli esercizi di vicinato, e per l'insediamento di nuove attività all'interno degli esercizi di vicinato esistenti che si ritengano compatibili con i parcheggi pubblici anche a filo strada già esistenti nel raggio di 100 mt.
- Negli ampliamenti di Superfici di vendita relativi a Medie Strutture di Vendita le dotazioni sono dovute per la quantità di Superficie di vendita eccedente l'incremento del 10% della Superficie di vendita esistente alla data di adozione del PGT;
- Per gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, ampliamento di slp e nuova costruzione, le quantità di cui sopra dovranno prevedere il reperimento di spazi a parcheggio pubblico di nuova formazione; sono

tendenzialmente da escludere soluzioni che prevedano la realizzazione di parcheggi esclusivamente a raso, orientandosi preferibilmente verso proposte integrate che recuperino parte dei posti auto all'interno del complesso architettonico con l'attenta integrazione di autosilo o l'utilizzo delle coperture o di piani interrati.

- per gli Ambiti Storici, le dotazioni minime di parcheggio di cui sopra sono ridotte al 75% della Superficie di vendita.

21 Per quanto concerne le attività indicate come Servizi all'interno del Piano dei Servizi, la dotazione di parcheggi dovrà tenere conto dell'utenza prevista in riferimento alla tipologia di attività.

Art.14 - Disciplina del commercio

14.1 Destinazioni d'uso commerciali ed equiparate

1 Nell'ambito della presente normativa si considerano destinazioni d'uso commerciali o assimilate, indipendentemente dal titolo giuridico dell'attività e dalla natura dell'operatore:

- le attività relative alla vendita di merci
- le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande
- le attività di produzione per la commercializzazione diretta sul posto negli stessi locali o in altri adiacenti
- le attività "paracommerciali", definite anche all'art.13 come "artigianato di servizio" e altre attività di servizio al cittadino, alle famiglie e alle attività e più oltre specificate.

2 Sono considerate destinazioni d'uso commerciali anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita quali i servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di preconfezionamento e simili, locali espositivi, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita, salvo quanto previsto dall'articolo successivo, comma 3.

3 Non sono da considerarsi come destinazioni commerciali i casi in cui l'attività si svolga in strutture che non prevedano la presenza diretta del pubblico. In tal caso i locali adibiti a tale attività sono qualificati come uffici e ricadono nella destinazione terziario/direzionale e nelle relative disposizioni del presente piano.

4 Non si considerano a destinazione commerciale quei locali in cui l'attività di vendita ha un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altra attività (spaccio aziendale per la vendita di prodotti propri ai soli dipendenti, spazio per la vendita delle proprie pubblicazioni all'interno di cinema, teatri, uffici pubblici, ecc.). In tal caso, la disciplina sarà quella della destinazione dell'attività principale.

5 Sono considerate destinazioni di somministrazione di alimenti e bevande tutte le modalità di utilizzazione di spazi, costruiti o aperti, per lo svolgimento di attività di vendita di alimenti e/o bevande per il consumo sul posto, che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in una area aperta al pubblico, a tal fine attrezzati, esercitate da qualunque tipo di operatore o impresa, indipendentemente dalla forma giuridica dalla normativa di legge in base a cui opera o dal tipo di organizzazione aziendale, a condizione che gli spazi stessi siano in grado di consentire costantemente:

- la presenza del personale addetto alla somministrazione (salvo in caso di uso di distributori automatici);
- lo stoccaggio, anche in quantità limitata, delle merci poste in vendita o somministrate nell'esercizio;
- l'accesso al pubblico (anche se limitato a categorie particolari di utenti).

6 Non si considerano a destinazione di somministrazione quei locali in cui l'attività ha un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altra attività (mensa all'interno di stabilimento, bar/ristoro all'interno degli impianti sportivi o delle attività ricettive, di cinema, teatri, ecc.).

7 Sono considerate destinazioni equiparate al commercio (paracommerciali) definite all'art.13 anche come "attività artigianali di servizio" ed altre attività come ivi definite, le attività per l'erogazione diretta di servizi resi nei locali adibiti alla fruizione dei medesimi (con esclusione di quelli aventi natura istituzionale, formativa, assistenziale, o religiosa). Rientrano in queste categorie a titolo indicativo le attività di acconciatore, estetista, centri di abbronzatura, centri fitness, laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, calzolai, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, laboratori di analisi mediche o cliniche con accesso diretto del pubblico, centri di telefonia/internet, ecc, ed in generale tutte quelle attività tradizionalmente indicate come "artigianato di servizio", anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano purché prevedano l'accesso diretto del pubblico. In caso contrario verranno classificate come attività produttive.

Sono assimilate alle attività paracommerciali anche le attività di trattenimento e spettacolo soggette a licenze di pubblica sicurezza, quali:

- locali notturni;
- sale da ballo;
- sale da gioco, o biliardo, bingo, ecc.;
- bowling, bocciodromi, ecc.;
- cinematografi, teatri, sale da concerto e da congressi.

Per quanto concerne le attività identificate dal Piano dei Servizi, per le attività con le caratteristiche di cui sopra, si applica la disciplina del presente articolo per quanto compatibile, ferma restando la prevalenza di quanto previsto dalle norme specifiche.

8 La vendita diretta al pubblico dei propri prodotti svolta all'interno di complessi aziendali destinati alla produzione o all'assemblaggio dei prodotti stessi non è considerata destinazione d'uso commerciale ma è assimilata alla destinazione principale di tipo produttivo al verificarsi di tutte le seguenti condizioni:

- a) l'accesso al pubblico avvenga dall'interno del complesso produttivo senza accesso diretto dalla pubblica via;
- b) la superficie utilizzata per la vendita non superi quella prevista per gli esercizi di vicinato, fermo restando il rispetto delle quantità massime consentite dalle norme specifiche d'ambito.

9 Sono considerate superficie di vendita per esercizi che vendono merci ingombranti, gli esercizi che tassativamente vendono solo merci ingombranti, la cui superficie di vendita verrà computata nella misura di 1/8 della slp. Data la particolarità del calcolo della SIp si precisa che per queste strutture debba essere dotata di aree a standard pari al 100% della slp di cui almeno i 2/3 devono essere destinati a parcheggio di uso pubblico

14.2 Definizione della superficie di vendita e di forme aggregative commerciali

1 In relazione alle destinazioni commerciali, per superficie deve intendersi esclusivamente la SIp (superficie lorda di pavimento).

2 Per superficie di vendita, ai sensi del D.lgs. 114/98, si intende la porzione della superficie relativa agli spazi liberamente accessibili al pubblico durante le operazioni di vendita.

3 In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, scaffalature, mobili cassa, camerini di prova, espositori o simili, purché si tratti di locali a cui il pubblico abbia libero accesso.

4 Non sono comunque da considerarsi come area di vendita:

- i servizi igienici, sia per il pubblico sia per il personale;
- i locali di qualunque natura nei quali non sia normalmente consentito l'accesso al pubblico, quali i magazzini, i depositi, gli uffici, i locali di lavorazione e confezionamento merci, quelli adibiti a servizi tecnologici, spogliatoi, mense o locali per il personale, ecc.;
- i locali di qualunque natura nei quali, ai sensi dei vigenti regolamenti edilizi e/o sanitari non sia consentita la permanenza di persone.
- l'area che delimita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino a fronte strada o siano integrate con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi.

5 Le norme contenute nei precedenti commi si applicano anche alle attività di somministrazione per le attività paracommerciali o equiparate nonché per le attività di pubblico spettacolo, ricreativo, sportivo, di interesse generale definite nella parte generale, salvo le attività di somministrazione non aperte al pubblico.

6 Per Centro Commerciale si intende una struttura o un'insediamento, a destinazione commerciale specifica o prevalente, spazi di servizio gestiti unitariamente e infrastrutture comuni; a sua volta si può esprimere come centro commerciale tradizionale: aggregazione nella stessa area di più edifici collegati da percorsi pedonali privati e con servizi comuni; centro commerciale multifunzionale: centro commerciale tradizionale cui si abbinano altre funzioni (trattenimento, benessere, ecc.) complementari così come definito dalla DGR VIII/5054 del 04/07/07.

7 Non si configura comunque un centro commerciale quando si verificano una o più delle seguenti condizioni:

- l'insieme degli esercizi commerciali non presenti i requisiti di cui alla DGR VIII/5054 del 04/07/07;
- la superficie di vendita dell'insieme degli esercizi di commercio al dettaglio non superi i 250 mq;
- l'accesso del pubblico ai singoli esercizi, ancorché siti in un unico edificio, avvenga solo tramite pubblica via o piazza (salvo che si tratti di spazi di circolazione coperti interni al centro ceduti alla Pubblica Amministrazione) ;
- l'unica infrastruttura comune sia costituita dai parcheggi.

8 La superficie di vendita del centro commerciale è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio che lo costituiscono.

9 Per Parco commerciale si intende un'aggregazione, in aree commerciali contigue localizzate sul medesimo asse viario e con accessibilità comune, di almeno due medie o grandi strutture, incluse le attività di svago e trattenimento.

10 Per Distretto Commerciale si intende quegli ambiti di territorio che con iniziative promosse dai cittadini, dalle imprese e dalle formazioni sociali liberamente aggregate sono in grado di fare del commercio il fattore di integrazione e valorizzazione di tutte le risorse di cui dispone il territorio, per accrescere l'attività, rigenerare il tessuto urbano e sostenere la competitività delle sue polarità commerciali. Il Distretto commerciale deve essere riconosciuto dalla Regione e riguarda ampie porzioni del territorio costituito da negozio di vicinato.

11 Per gli esercizi commerciali ricadenti all'interno di un parco commerciale e/o del Distretto commerciale, le autorizzazioni commerciali potranno essere rilasciate separatamente, ma le aree da cedere per i servizi pubblici potranno essere comunque richieste in funzione della dimensione complessiva.

12 Le tipologie di Centro Commerciale, di cui al comma 6, o Parco Commerciale, di cui al comma 9, si ritengono generalmente ammissibili in tutti i casi in cui siano ammesse medie o grandi

strutture, salvo esclusioni espressamente indicate nelle norme di zona o di ambito, nei Piani attuativi o nei criteri localizzativi delle medie strutture.

14.3 Categorie di destinazioni d'uso commerciali

1 Le destinazioni commerciali (dettaglio e ingrosso), di pubblico esercizio ed equiparate come prima definite, si suddividono nelle seguenti categorie, sottocategorie e settori:

- a) Categoria V Esercizi di Vicinato: esercizi aventi una superficie di vendita fino a 250 mq.
- b) Categoria MSV Medie strutture: esercizi con una superficie di vendita tra 251 e 2.500 mq
- c) Categoria GSV Grandi Strutture: esercizi con una superficie superiore a 2.500 mq

2 La realizzazione di nuove Medie Strutture di Vendita negli ambiti ammessi (anche a seguito dell'ampliamento di esercizi di vicinato esistenti) è subordinata: al rilascio di permesso di costruire convenzionato, qualora si tratti di Media Struttura di Vendita con Superficie di vendita in progetto compresa tra mq 600 e mq 2.500; In ogni caso è obbligatoria l'individuazione delle aree a parcheggio.

3 La realizzazione ex novo o la trasformazione da altre destinazioni d'uso in quella commerciale, paracommerciale e assimilata può essere assentita con provvedimento di permesso di costruire semplice o DIA qualora la superficie di vendita coperta non superi gli 600 mq, salvo che altre norme di piano richiedano comunque strumenti attuativi; in tutti gli altri casi è obbligatorio il ricorso al Piano Attuativo.

14.4 Tipi di attività commerciale ammissibili nelle singole zone o ambiti urbanistici

1 In ogni ambito urbanistico è ammessa la formazione di spazi a destinazione commerciale o equiparata, limitatamente alle tipologie di cui all'art. 14.1 comma 7 con le prescrizioni che seguono; in relazione alle definizioni specifiche di cui all'art.13, sono ammesse per ciascun ambito le destinazioni espressamente indicate come principali, compatibili e ammissibili indicate all'art.13 delle presenti norme, o nelle specifiche norme di ambito, con assoggettamento alle eventuali condizioni, limitazioni, verifiche di compatibilità o procedure particolari indicate al medesimo articolo o nelle norme d'ambito specifico; non sono ammesse le destinazioni specifiche definite all'art.13 incompatibili con la destinazione principale o che non soddisfino le norme specifiche e le verifiche di compatibilità di cui al comma 3 dell'art.13.

2 La generica indicazione di ammissibilità della destinazione commerciale implica l'ammissibilità delle sole categorie di vicinato al dettaglio.

3 Negli ambiti residenziale consolidato intensivo, residenziale di completamento a volumetria controllata e nei comparti di riqualificazione è consentita, con i limiti di cui alle presenti norme e qualora non sia espressamente prevista la relativa esclusione, la realizzazione di nuovi esercizi commerciali, ad esclusione di nuove Grandi Strutture di Vendita che in questi ambiti non sono ammesse, anche attraverso l'ampliamento di esercizi esistenti e l'ampliamento delle Superficie di vendita, con o senza opere edilizie, degli esercizi commerciali esistenti alla data di adozione del PGT, secondo le seguenti modalità:

- per gli esercizi di vicinato: uno o più ampliamenti, anche comportanti la trasformazione della tipologia distributiva in MSV;
- per le MSV: uno o più ampliamenti, a condizione che gli stessi non comportino la trasformazione della tipologia distributiva da MSV a GSV; gli ampliamenti superiori all'incremento del 15% della Superficie di vendita esistente alla data di adozione del PGT, attuati con o senza opere edilizie, ancorché senza incremento della Slp esistente, comportano il reperimento delle dotazioni minime di aree a servizi, per la quantità di Superficie di vendita eccedente tale incremento;
- per le GSV esistenti : per una sola volta, in misura non superiore al 15% della Sv esistente alla

data di adozione del PGT; tali ampliamenti, attuati con o senza opere edilizie, comportano il reperimento delle aree a parcheggio dovute, per la quantità i Superficie di vendita dovuta all'incremento previsto. Dovrà anche includere gli elementi informativi necessari alla valutazione dell'impatto occupazionale, dell'impatto sulla rete commerciale esistente nonché dell'impatto territoriale ed ambientale, secondo le indicazioni fornite dalle vigenti disposizioni regionali in materia.

In tutti i casi di trasformazione, è richiesta la verifica di dotazione di spazi a parcheggi pubblici prevista per la categoria superiore.

4 Negli Ambiti Storici, relativamente alle destinazioni terziario commerciali ed equiparate, è consentita la realizzazione solo di nuovi esercizi di vicinato. Per gli stessi esercizi è possibile l'ampliamento della superficie di vendita, con o senza opere, degli esercizi commerciali esistenti alla data di adozione del PGT, con uno o più ampliamenti anche comportante la trasformazione distributiva in media struttura di vendita, che dovrà verificare la dotazione di spazi a parcheggio pubblico prevista per le nuove MSV. E' esclusa la realizzazione di nuove MSV e GSV.

5 Negli ambiti commerciali/terziari e negli ambiti produttivi, sono consentite le attività commerciali ed equiparate disciplinate dall'art. 13 e dalle norme di compatibilità di cui al medesimo articolo; per le GSV si rimanda a quanto disciplinato dal successivo art.14.6, mentre è consentita la realizzazione, l'insediamento, la modifica o la trasformazione di Esercizi di Vicinato e MSV compatibili previa dotazione di parcheggi pubblici prevista all'art.13.

6 Le esclusioni o gli obblighi di presenza indicati nelle norme di ambito sono da considerarsi inderogabili, in quanto scelte fondamentali di governo del territorio, mentre alle indicazioni di ammissibilità possono essere applicate ulteriori restrizioni, limitazioni o condizioni in sede di strumenti di settore di programmazione commerciale, indipendentemente dalla loro preventiva previsione nelle norme di ambito.

7 Il rilascio dei titoli autorizzativi è disciplinato dai criteri adottati dall'Amministrazione Comunale ai sensi del 3° e 4° comma dell'Art. 8 del D.Lgs. 31marzo 1998 n° 114, ed ai sensi della vigente normativa regionale. Detti criteri indicheranno le modalità di valutazione dell'impatto delle attività di cui si richiede l'autorizzazione e della relativa sostenibilità in rapporto alle indicazioni generali della vigente normativa regionale e del D.Lgs. 59/10 di recepimento della direttiva Bolkestein. I criteri individueranno anche le specifiche modalità applicative delle disposizioni regionali sulle strutture commerciali unitarie, nonché sulle modalità di insediamento degli esercizi la cui superficie di vendita è conteggiata in maniera convenzionale.

14.5 Disposizioni particolari per il commercio all'ingrosso

1 Il commercio all'ingrosso, intendendosi come tale l'attività di chi professionalmente acquista e rivende in nome proprio merci ad utilizzatori professionali, deve essere in via generale svolto in locali diversi da quelli utilizzati per il commercio al dettaglio.

2 Quando la configurazione strutturale degli spazi utilizzati per l'ingrosso li rende assimilabili ad attività terziario/direzionali o produttive, le modalità di insediamento e le norme di ammissibilità sono quelle della presente normativa applicabili a tali attività; in linea generale, per il commercio all'ingrosso si applica quanto prescritto all'art.13 circa le destinazioni compatibili e gli ambiti di ammissibilità.

3 Qualora la strutturazione sia tale da ricadere nelle destinazioni commerciali come definite dall'art. 14, si applicano le relative disposizioni, con le precisazioni e limitazioni di cui ai seguenti commi.

4 La vendita all'ingrosso è possibile negli stessi locali del dettaglio solo nei casi e per le

merceologie espressamente indicati dalla normativa regionale, fatto salvo quanto previsto dalle norme del presente piano.

14.6 Disposizioni particolari per le grandi strutture di vendita

1 Le grandi strutture di vendita sono consentite esclusivamente nelle aree dove al momento dell'adozione del PGT già esistono. Non sono quindi ammesse nuove Grandi strutture di vendita.

2 In ogni caso non è consentito l'aumento della SIp a destinazione specificamente commerciale degli edifici esistenti, risultante alla data di adozione del PGT, fatto salvo il 15% della SIp, così come previsto dalla normativa vigente .

3 Le modificazioni possibili rispetto alla situazione esistente alla data di adozione del PGT sono esclusivamente le seguenti:

- razionalizzazione e riqualificazione delle strutture esistenti di grande distribuzione, che non comportino alcun incremento della SIp commerciale esistente alla data di adozione del PGT, anche in caso di realizzazione per fasi dell'intervento;
- suddivisione della grande struttura di vendita in più unità, che vengano o meno a costituire un centro commerciale, sempre nel rispetto dei limiti di cui al comma 2 e del punto precedente;
 - riduzione della superficie di vendita: in tal caso la superficie eliminata non potrà essere riutilizzata successivamente se non sulla stessa area e fermo restando il limite globale di SIp commerciale di cui al comma 2.

14.7 Situazioni esistenti in difformità alle norme

1 La presenza di attività esistenti alla data di adozione del PGT e non rispondenti alle sue norme è ammessa fino alla cessazione dell'attività.

2 Sono comunque ammessi i subingressi.

Art. 15 - Prevenzione rischi geologici, idrogeologici e sismici

Fattibilità geologica delle azioni di piano e norme geologiche di piano

La Carta di Fattibilità Geologica delle Azioni di piano (indica le limitazioni e le prescrizioni alle quali sottoporre ogni intervento indipendentemente dagli ambiti urbanistici e dalle relative norme.

Queste norme definiscono quindi lo standard minimo che deve caratterizzare le relazioni geologico-tecniche specifiche, le quali saranno obbligatorie o per la tipologia degli interventi, se rientrano tra quelli previsti dal citato D.M. (manufatti di materiali sciolti, gallerie, opere su vaste aree, discariche, emungimento da falda, consolidamento dei terreni), o per l'ubicazione degli stessi, se rientrano all'interno delle fasce fluviali definite dall'Autorità di Bacino del Po.

Constatata la sostanziale uniformità morfologica e stratigrafica del Comune di Pioltello, nonché l'assenza di corsi d'acqua naturali e di fenomeni di dissesto macroscopici- si è classificato il territorio comunale secondo le seguenti classi di fattibilità:

Classe 1: per tutto il territorio comunale ove la soggiacenza minima storica della falda freatica sia stata rilevata ad una profondità > 4m, salvo altre limitazioni accertate;

Classe 2: per tutto il territorio comunale ove la soggiacenza minima storica della falda freatica sia stata rilevata ad una profondità < 4m, salvo altre limitazioni accertate;

Classe 3: fascia di 20m attorno al lago Malaspina

Classe 4: aree a lago, fasce di rispetto dei corsi d'acqua del reticolo comunale, fascia di rispetto delle teste di fontanile, fascia di rispetto di 20m dal ciglio di scarpata delle cave con bacino con profondità >10m, aree di bonifica ove la bonifica non ha raggiunto gli obiettivi prefissati e accertati dall'avvenuto collaudo provinciale.

Si riporta di seguito la tabella con classi e prescrizioni.

CLASSE 1	Fattibilità senza particolari limitazioni (BIANCA)
	In questa classe ricadono le aree per le quali gli studi non hanno individuato specifiche controindicazioni di carattere geologico all'urbanizzazione o alla modifica de destinazione d'uso del territorio.
	Prescrizioni
	Tutti gli interventi di urbanizzazione che interessano il suolo ed il primo sottosuolo fino a 4 metri dal p.c. non richiedono alcuna prescrizione. Per gli interventi urbanistici che interessano profondità superiori ai 4 metri dal p.c. dovranno essere effettuati accertamenti geognostici e geotecnici limitati all' area di impronta dell' intervento.

CLASSE 2	Fattibilità con modeste limitazioni (GIALLA)
	In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state rilevate ridotte condizioni limitative alla modificazione delle destinazioni d'uso dei terreni (minima soggiacenza di falda inferiore a 4 metri dal p.c.), per superare le quali si rende necessario realizzare approfondimenti di carattere geologico ed idrogeologico finalizzati alla realizzazione di eventuali opere di sistemazione.
	Prescrizioni
	Per tutti gli interventi urbanistici dovranno essere effettuati accertamenti geognostici e geotecnici, limitati all' area di impronta dell' intervento, i cui risultati condizioneranno il tipo di approccio fondazionale, soprattutto in relazione alle opere di impermeabilizzazione. Per i nuovi insediamenti e per gli ampliamenti di edifici produttivi, le indagini dovranno essere finalizzate a determinare l'eventuale necessità di impermeabilizzare le superfici scoperte interessate dal transito dei mezzi e dalle attività produttive, anche in funzione delle caratteristiche dei prodotti trattati.

CLASSE 3	Fattibilità con consistenti limitazioni (ARANCIONE)
	In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.
	Prescrizioni

La presente classe riguarda una fascia di 20m dal ciglio lago del Lago Malaspina, ove gli eventuali interventi dovranno prendere in considerazione, oltre agli accertamenti prescritti nella Classe 2, le seguenti prescrizioni:

- stabilità delle scarpate
- indagine geognostiche e geotecniche costituite da prove SPT e carotaggi a seconda della consistenza dell'intervento: da effettuarsi un sondaggio geognostico al nodo di una maglia di 25m; una prova SPT al nodo di una maglia di 10m.
- approfondimenti di tipo idrogeologico (controllo dell'escursione dell'acquifero) esteso per una superficie significativamente più ampia (100m attorno all'area d'impronta dell'intervento)

CLASSE 4	Fattibilità con gravi limitazioni (ROSSA)
	<p>In questa classe l'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso. Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art.27, comma 1, lettere a), b), c) della LR 12/05 senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento della normativa antisismica.</p> <p>Prescrizioni</p> <p>Le prescrizioni sono quelle dianzi riportate. Tale classe riguarda, nel territorio comunale di Pioltello le seguenti aree:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ aree a lago▪ fascia di rispetto di 20m dal ciglio lago dei bacini con profondità >10m (laghi di cava)▪ fascia di rispetto dei corsi d'acqua del reticolo idrico comunale▪ fascia di rispetto delle teste di fontanile▪ aree sottoposte a bonifica che non abbiano ancora raggiunto gli obiettivi di risanamento prefissati e non abbiano ancora ottenuto la certificazione di collaudo da parte della Provincia di Milano.

In aggiunta alle precedenti classi individuate lo Studio sismico realizzato contestualmente a quello geologico (*"Studio dell'aspetto sismico del territorio comunale a corredo del P.G.T" - Art.57 LR n.12/2005 "Legge per il Governo del Territorio"- Criteri attuativi DGR n°8/1566 del 22/12/05*) ha classificato l'intero territorio comunale come zona di pericolosità sismica sia sotto la definizione di *"Zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti (riporti poco addensati, terreni granulari fini con falda superficiale) - Z2"* sia sotto la definizione *"Zona di fondovalle con presenza di terreni incoerenti (depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi) - Z4a"*.

La ragione per cui sono state accorpate e prese in considerazione entrambe le situazioni di rischio è determinata da:

- Limitata conoscenza dell'andamento litologico nel sottosuolo
- I potenti depositi fluvio-glaciali wurmiani possono localmente contenere strati e/o lenti costituiti unicamente da sabbia fine, di spessore significativo e situati a meno di 15m dal p.c.
- Presenza di falda freatica a quote minori di 15m.

Sulla base delle considerazioni precedentemente esposte, si dettano pertanto le seguenti prescrizioni:

- 1) **Si stabilisce in 20 m l'area di influenza della amplificazione sismica, da considerarsi dal ciglio di scarpata e da estendersi verso la pianura retrostante.** Tale area è da considerarsi vincolata e in fase progettuale, (Pericolosità sismica Z3a -ciglio di scarpata) sono soggetti ad analisi di 3° livello, secondo le indicazioni contenute nell'all. 5 della DGR 8/1566 del 22 dicembre 2005 (*Analisi e valutazioni degli effetti sismici di sito in Lombardia, finalizzate alla definizione dell'aspetto sismico nei Piani di Governo del Territorio*) le costruzioni strategiche e rilevanti ai sensi della D.g.r. 14964/2003; tali costruzioni sono elencate nel d.d.u.o. n.19904/2003.

- 2) **In fase progettuale, nelle aree a Pericolosità sismica Z2-Z4a** (aree con possibile presenza di strati a mediocre comportamento geotecnico ed eventuale rischio di liquefazione) **sono soggetti ad analisi di 3° livello**, secondo le indicazioni contenute nell'all. 5 della DGR 8/1566 del 22 dicembre 2005 (*Analisi e valutazioni degli effetti sismici di sito in Lombardia, finalizzate alla definizione dell'aspetto sismico nei Piani di Governo del Territorio*) **le costruzioni strategiche e rilevanti** ai sensi della D.g.r. 14964/2003; tali costruzioni sono elencate nel d.d.u.o. n.19904/2003.

- 3) **Tutte le costruzioni il cui uso prevede affollamenti significativi o attività pericolose per l'ambiente, le reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza, le costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti o con funzioni sociali essenziali devono essere obbligatoriamente sottoposte ad analisi di 3° livello** di cui all'all. 5 della DGR 8/1566 del 22 dicembre 2005 al punto 2.3 e successive integrazioni.

- 4) **Nella zona sismica Z2-Z4a in fase di progettazione per edifici di significativa consistenza (maggiori di 3 piani e/o capannoni industriali) è richiesta la valutazione delle caratteristiche geologiche e dei parametri geotecnici dei terreni di fondazione (sondaggi geognostici, prove SPT).** Si sottolinea l'importanza che tale valutazione deve avere nel definire la successione stratigrafica per i primi 15m di profondità, con accertamento della presenza o meno di **significativi spessori continui di livelli sabbiosi (>2m) suscettibili di venire interessati dalla falda freatica** e pertanto soggetti al rischio liquefazione. Se presenti uno o più di tali livelli, l'indagine dovrà prevedere la valutazione del Fattore di Amplificazione (*F_a*) dei terreni con una delle metodologie contemplate dalla DGR citata. Nel caso che tale valore risulti superiore a quello precalcolato dalla Regione Lombardia per il Comune di Pioltello (vedi tabella qui sotto riportata), il progetto dovrà essere sottoposto ad analisi di 3° livello, di cui all'all. 5 della DGR 8/1566 del 22 dicembre 2005 al punto 2.3 e successive integrazioni.

Tabella dei Valori di Soglia del Fattore di Amplificazione (*F_a*) ricavati dalla Banca Dati della Regione Lombardia riferiti al Comune di PIOLTELLO (ZONA SISMICA 4)

Comune	Valore di soglia (0.1-0.5 s)			Valore di soglia (0.5-1.5 s)		
	A	B-C-E	D	A	B-C-E	D

PIOLTELLO	0,9	1,2	1,3	1,3	2,0	3,2
-----------	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Sintetizzando:

Analisi di 3° livello, secondo le indicazioni contenute nell'all. 5 della DGR 8/1566 del 22 dicembre 2005 (*Analisi e valutazioni degli effetti sismici di sito in Lombardia, finalizzate alla definizione dell'aspetto sismico nei Piani di Governo del Territorio*) nei seguenti casi:

- costruzioni strategiche e rilevanti ai sensi della D.g.r. 14964/2003; tali costruzioni sono elencate nel d.d.u.o. n.19904/2003.
- costruzioni il cui uso prevede affollamenti significativi o attività pericolose per l'ambiente
- costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti o con funzioni sociali essenziali
- reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza

Accertamenti di 2° livello, secondo le indicazioni contenute nell'allegato 5 della DGR 8/1566 del 22 dicembre 2005 (*Analisi e valutazioni degli effetti sismici di sito in Lombardia, finalizzate alla definizione dell'aspetto sismico nei Piani di Governo del Territorio*) **per le restanti tipologie di costruzioni, nel caso in cui l'analisi geotecnica condotta sui terreni di fondazione individuasse terreni suscettibili del rischio liquefazione** (strati sabbiosi nei primi 15m di profondità e sotto falda) **o con caratteristiche tali da risultare suscettibili del rischio di amplificazione sismica** (mediocre qualità geotecnica dei terreni, bassa velocità delle onde Vs, considerevoli spessori di strati con numero di colpi SPT particolarmente basso, ecc); tali analisi possono scaturire da un più mirato utilizzo degli interventi conoscitivi sopraccitati per le classi di fattibilità.

MODALITÀ OPERATIVE -

- le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa.
- copia delle indagini e della relazione di supporto deve essere consegnata, unitamente alla documentazione di rito, in sede di presentazione dei piani attuativi (l.r.12/05, art.14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (l.r.12/05, art.38).
- gli approfondimenti di cui sopra non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dal d.m. 14 settembre 2005 "norme tecniche per le costruzioni".
- E' fatto obbligo allegare ad ogni intervento relativo a piani interrati e/o seminterrati, o relativi allo schema di fognatura, relazione idro-geologica da cui si evincano le opere di impermeabilizzazione e tutti gli accorgimenti volti ad evitare allagamenti dei piani medesimi o dei piani abitabili in caso di fenomeni di rialzo della falda freatica.

[...]

Art. 17 - Beni Costitutivi del Paesaggio

All'allegato 4 delle presenti norme "Beni Costitutivi del Paesaggio", il Piano a seguito degli indirizzi e dei criteri del Piano del Paesaggio individua e disciplina le modalità di intervento per tutti gli elementi del paesaggio ivi identificati.

Art. 18 – Disciplina paesistica del Piano : Classi di sensibilità paesaggistica e valutazione di impatto paesistico.

Per quanto concerne le classi di sensibilità in cui è suddiviso il territorio del Comune di Pioltello, si fa riferimento agli elaborati allegati al Piano del Paesaggio e alle Tavv.1 "Vincoli paesaggistici, storici e ambientali" e 6 "Sintesi sensibilità paesaggistica" del Piano delle Regole di cui all'art.1.

Il territorio risulta suddiviso in 5 classi di sensibilità (molto bassa, bassa, media, alta, molto alta).

La valutazione di impatto paesistico ai sensi della normativa regionale vigente per gli interventi soggetti deve far riferimento agli indirizzi di cui al Piano del Paesaggio e alle classi di sensibilità di cui sopra; per gli interventi sottoposti all'esame paesistico si applicano le disposizioni di cui alla DGR 8/11/2002 n. 7/11045.

Tutti gli interventi sono sottoposti all'esame paesistico dei progetti ad eccezione, in linea generale di:

- opere che non incidono sull'aspetto esteriore degli edifici e dei luoghi;
- attività di manutenzione ordinaria o in ogni caso soggetta all'esclusivo obbligo di comunicazione come normata dal vigente Regolamento Edilizio, nonché interventi di demolizione degli edifici;
- interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché la realizzazione di recinzioni, se previsti su immobili ricadenti all'interno delle classi di sensibilità bassa e molto bassa come definite nella tav. 5 "Sintesi sensibilità paesaggistica" del PdR.
- installazione di materiale pubblicitario su immobili ricadenti nelle classi di sensibilità bassa e molto bassa come definite nella tav. 6 "Sintesi sensibilità paesaggistica" del Piano del Paesaggio e Tav.5 del PdR
- interventi sottoposti ad autorizzazione paesaggistica ai sensi della normativa vigente;
- pratiche colturali che non prevedano alterazione degli elementi del paesaggio, delle visuali o degli altri elementi individuati nella cartografia di cui alle tavole allegate al Piano del Paesaggio e alla tav. 4 "Vincoli paesaggistici, storici e ambientali" e tav. 5 "Sintesi sensibilità paesaggistica" del PdR, o degli elementi individuati negli "Elenchi dei Vincoli Puntuali" degli Ambiti Storici e del Paesaggio Agrario.

Anche per i casi di cui sopra la valutazione è necessaria qualora gli interventi comportino alterazione o modifica degli elementi del paesaggio, delle visuali o degli altri elementi individuati nella cartografia di cui alle tavole allegate al Piano del Paesaggio e alle tav. 4 "Vincoli paesaggistici, storici e ambientali" e tav. 5 "Sintesi sensibilità paesaggistica" del PdR, o degli elementi individuati negli "Elenchi dei Vincoli Puntuali" degli Ambiti Storici e del Paesaggio Agrario.

[...]

CAPO II - DISCIPLINA DEGLI AMBITI URBANISTICI

[...]

Art. 22 - Piani Attuativi Vigenti – PAV -

1. Il Piano delle Regole identifica nelle Tavv. 7 – Classificazione del Territorio Comunale - con la sigla PAV gli Ambiti soggetti a piani attuativi già approvati o adottati in base al precedente P.R.G. ed ancora vigenti, in corso di attuazione o di futura realizzazione così definiti:

- a prevalente destinazione Residenziale;
- a prevalente destinazione Produttiva ;
- a prevalente destinazione Commerciale/terziaria/ricettiva ;
- a destinazione mista (CIS)
- i piani di recupero del centro storico – ex Zone A

2. Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi: valgono le norme convenzionali e i parametri dei piani attuativi già adottati.

3. Le trasformazioni successive al piano attuativo realizzato o scaduto, sono regolate dalla normativa dell'Ambito urbanistico di riferimento :

- residenziale consolidato intensivo per i P.A. a destinazione residenziale;
- produttivo artigianale-industriale per i P.A. a destinazione produttiva;
- commerciale,terziari,ricettivi per i P.A. a destinazione commerciale/terziaria/ricettiva;
- Prescrizioni Particolareggiate degli Ambiti Storici per i PR delle ex Zone A;

ad esclusione del rapporto di copertura - Rc - e della SLP che non possono essere variati rispetto a quanto determinato dal piano attuativo.

4. Sono fatti salvi inoltre, gli indici previsti nel PRG vigente, per quelle aree oggetto di piano attuativo già approvato all'atto di adozione del presente PGT, anche nel caso in cui intervengano modifiche e sostituzioni dei predetti piani attuativi, tali variazioni dovranno essere adottate comunque non oltre un anno dalla definitiva approvazione del PGT.