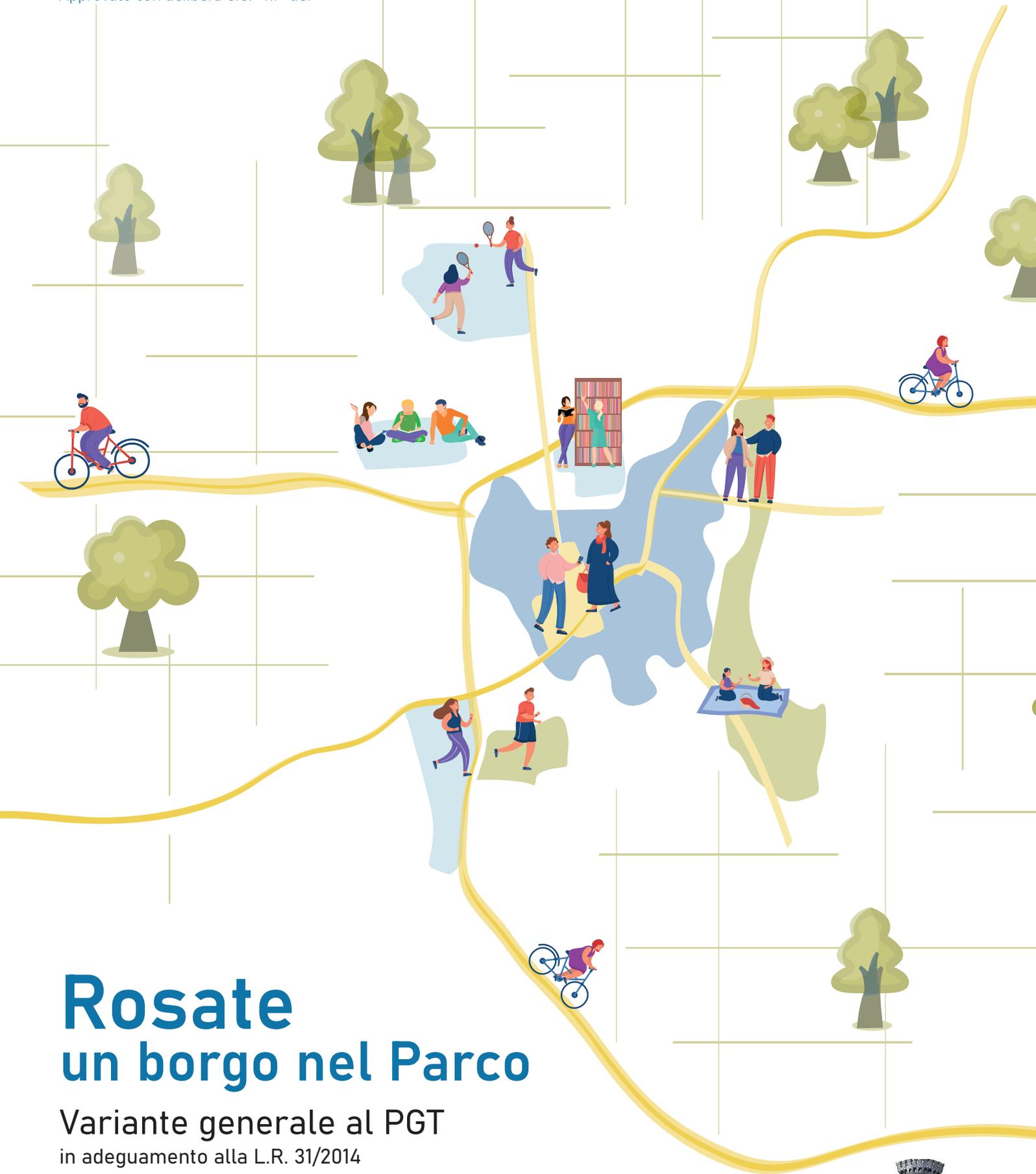


Adottato con delibera C.C. n. del  
Approvato con delibera C.C. n. del



# Rosate un borgo nel Parco

Variante generale al PGT  
in adeguamento alla L.R. 31/2014

Luglio 2024

**Norme di Attuazione**

Piano delle Regole



Comune di Rosate

## CREDITS

### > COMUNE DI ROSATE

#### Sindaco

Carlo Tarantola

#### Vicesindaco

Francesca Toscano

#### Assessore

Daniele Del Ben

#### Responsabile Settore Edilizia e Urbanistica

Pietro Codazzi, fino al 31/12/2023

Fabrizio Castellanza, dal 01/01/2024

### > CENTRO STUDI PIM

#### Direttore

Franco Sacchi

#### Gruppo di progettazione

Valentina Brambilla [Capo progetto]

Elena Corsi, Dario Sbalzarini, Emma Turati [Consulenti esterni]

#### Valutazione Ambientale Strategica

Francesca Boeri, Evelina Saracchi

Marco Norcaro [Consulente esterno]

IST\_10\_23\_ELA\_TE04

# Sommario

## **TITOLO I - Disposizioni generali..... 6**

### **CAPO I - Contenuti, principi e ambito di applicazione del Piano delle Regole .....6**

Art.1 - Natura e contenuti.....	6
Art.2 - Principi, criteri e finalità del Piano delle Regole.....	6
Art.3 - Elaborati del Piano delle Regole.....	6
Art.4 - Contrasto fra elaborati.....	7
Art.5 - Permessi di costruire in deroga al Piano di Governo del Territorio.....	7
Art.6 - Rinvio ad altre disposizioni.....	7

### **CAPO II - Definizioni e parametri urbanistici .....7**

Art.7 - Indici e parametri urbanistici ed edilizi.....	7
Art.8 - Distanza tra fabbricati, dai confini e dalle strade.....	9
Art.9 - Interventi edilizi.....	10
Art.10 - Destinazioni d'uso.....	10
Art.11 - Urbanizzazione primaria.....	12
Art.12 - Urbanizzazione secondaria.....	12
Art.13 - Opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.....	13

### **CAPO III - Attuazione del Piano .....13**

Art.14 - Modalità di attuazione del Piano delle Regole.....	13
Art.15 - Interventi soggetti a Piano Attuativo.....	15

### **CAPO IV - Norme generali.....17**

Art.16 - Modifica delle destinazioni d'uso.....	17
Art.17 - Destinazioni d'uso non ammesse.....	17
Art.18 - Lotto funzionale- modalità operative.....	19
Art.19 - Obiettivi di qualità paesaggistica.....	19
Art.20 - Perequazione urbanistica e trasferimento dei diritti edificatori.....	19
Art.21 - Sostenibilità ambientale.....	20
Art.22 - Edilizia residenziale sociale.....	21
Art.23 - Parcheggi pertinenziali.....	21
Art.24 - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.....	22
Art.25 - Sopralzi.....	23

## **TITOLO II - Disciplina urbanistica .....24**

Art.26 - Classificazione del territorio comunale.....	24
---	----

### **CAPO I - Ambiti del Tessuto urbano consolidato .....24**

Art.27 - Nuclei di antica formazione- NAF.....	24
--	----

Art.28 - Ambiti residenziali di recente formazione- ARF.....	34
Art.29 - Ambiti per le attività economiche- AE .....	36
Art.30 - Ambiti per le attività economiche all'interno del tessuto residenziale- AER .....	37
<b>CAPO II - Ambiti destinati all'agricoltura .....</b>	<b>41</b>
Art.31 - Ambiti destinati all'agricoltura.....	41
Art.32 - Ambiti agricoli di interesse strategico- AAS .....	41
Art.33 - Ambiti agricoli ordinari- AAO .....	41
Art.34 - Nuclei rurali (NR) .....	42
Art.35 - Insediamenti rurali di interesse paesistico ed Emergenze storico-architettoniche all'interno del PASM...43	
<b>TITOLO III - Disciplina delle attività commerciali .....</b>	<b>44</b>
<b>CAPO I - Definizioni .....</b>	<b>44</b>
Art.36 - Destinazione d'uso commerciale e assimilate .....	44
<b>CAPO II - Classificazioni.....</b>	<b>45</b>
Art.37 - Classificazione delle attività commerciali.....	45
Art.38 - Negozi di storica attività .....	45
<b>CAPO III - Localizzazione delle attività commerciali .....</b>	<b>45</b>
Art.39 - Attività di vendita al dettaglio e di somministrazione su area privata.....	45
Art.40 - Attività di vendita all'ingrosso .....	45
Art.41 - Condizioni di inammissibilità delle sale gioco o di installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo.....	46
<b>CAPO IV - Procedimento commerciale e procedimento urbanistico edilizio.....</b>	<b>46</b>
Art.42 - Apertura, trasferimento, ampliamento di attività commerciali.....	46
Art.43 - Dotazione di servizi.....	46
Art.44 - Parcheggi pertinenziali .....	47
Art.45 - Disposizioni di inserimento ambientale .....	47
Art.46 - Sostegno e incentivo alle attività di commercio al dettaglio e affini .....	47
<b>TITOLO IV - Tutele speciali e sovraordinate.....</b>	<b>49</b>
Art.47 - Disciplina generale degli ambiti vincolati.....	49
Art.48 - Adeguamento della disciplina urbanistica comunale alla pianificazione sovraordinata e di settore .....	49
Art.49 - Raccordo con il Piano Territoriale di coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano .....	49
Art.50 - Vincoli di tutela dei beni culturali e paesaggistici .....	50
Art.51 - Vincoli di difesa del suolo .....	51
Art.52 - Vincoli amministrativi .....	51
<b>TITOLO V - Norme transitorie e finali .....</b>	<b>52</b>
Art.53 - Norma Transitoria.....	52
Art.54 - Piani Attuativi vigenti.....	52
Art.55 - Non cumulabilità delle forme di incentivazione .....	53
Art.56 - Norma finale .....	53



# TITOLO I - Disposizioni generali

## CAPO I - CONTENUTI, PRINCIPI E AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

### Art.1 - Natura e contenuti

1. Il Piano delle Regole, unitamente al Documento di Piano e al Piano dei Servizi, è articolazione del Piano di Governo del Territorio, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della L.R. 12/2005.
2. Il Piano delle Regole recepisce le prescrizioni e attua gli indirizzi degli strumenti di pianificazione e di programmazione sovraordinati, in conformità alle normative vigenti, laddove prevalenti, e in particolare:
  - a. del Piano Territoriale Regionale (PTR) della Regione Lombardia;
  - b. del Piano Territoriale Metropolitano (PTM) della Città Metropolitana di Milano;
  - c. del Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) del Parco Agricolo Sud Milano e del relativo Piano di Settore Agricolo (PSA);
  - d. del Piano di Indirizzo Forestale (PIF);
  - e. di ulteriori piani di settore che hanno effetti diretti sulla pianificazione comunale.
3. Il Piano delle Regole disciplina l'intero territorio comunale, fatta eccezione per le aree di trasformazione del Documento di Piano e per le aree disciplinate dal Piano dei Servizi, alla cui normativa si rimanda per quanto non disciplinato dalle presenti Norme di Attuazione.
4. Le indicazioni contenute nel presente Piano delle Regole non hanno termini temporali di validità, hanno carattere prescrittivo e vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

### Art.2 - Principi, criteri e finalità del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole, in coerenza con le previsioni strategiche del Documento di Piano e delle previsioni del Piano dei Servizi:
  - a. disciplina l'attività edilizia all'interno degli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, ivi comprese le aree libere intercluse o di completamento;
  - b. disciplina gli interventi per l'uso, la tutela e la valorizzazione degli Ambiti destinati all'agricoltura, di quelli di valore paesistico-ambientale ed ecologico e di quelli non soggetti a trasformazione urbanistica.

### Art.3 - Elaborati del Piano delle Regole

1. Il Piano di Governo delle Regole si articola nei documenti ed elaborati di seguito elencati:
  - a. Elaborati testuali
    - i. Norme di Attuazione (P)
  - b. Elaborati cartografici
    - i. Tav. PR.01- "Classificazione del tessuto urbano consolidato e degli ambiti destinati all'agricoltura", scala 1:8.000 (P)
    - ii. Tav. PR.02- "Classificazione del tessuto urbano consolidato e degli ambiti destinati all'agricoltura", scala 1:2.000 (P)
    - iii. Tav. PR.03a- "Classificazione degli edifici nei NAF ", scala 1:1.000 (P)
    - iv. Tav. PR.03b- "Classificazione degli edifici nei nuclei rurali", scala 1:2.000 (P)

- v. Tav. PR.04a- “Carta del consumo di suolo”, scala 1:8.000
  - vi. Tav. PR.04b- “Carta della qualità dei suoli liberi”, scala 1:8.000
  - vii. Tav. PR.05- “Vincoli e tutele”, scala 1:8.000
2. Gli elaborati contrassegnati con la lettera (P) hanno valore presecrittivo. Gli altri elaborati sono da intendersi di valore ricognitivo, descrittivo e/o di indirizzo.
  3. Costituiscono inoltre parte integrante e allegati al Piano delle Regole, cui si rimanda per la relativa disciplina ed elaborati cartografici, i seguenti piani di settore:
    - i. Componente geologica, idrogeologica e sismica;
    - ii. Regolamento in materia di polizia idraulica;
    - iii. Studio comunale di gestione del rischio idraulico.

#### Art.4 - Contrasto fra elaborati

1. In caso di discordanza fra i diversi elaborati del Piano delle Regole prevalgono:
  - a. fra gli elaborati cartografici in scala diversa, quelli di maggior dettaglio;
  - b. fra gli elaborati cartografici e le Norme di attuazione, queste ultime.
2. In caso di discordanza con il Regolamento Edilizio, prevalgono le presenti norme.

#### Art.5 - Permessi di costruire in deroga al Piano di Governo del Territorio

1. Ai sensi dall’art. 40, comma 1, della L.R. 12/2005, il rilascio di titoli abilitativi in deroga alle prescrizioni e previsioni del Piano di Governo del Territorio è consentito esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti urbanistici di pianificazione comunale, le modalità di intervento ai sensi del D.P.R. 380/2001, nonché la destinazione d’uso.
3. La deroga può inoltre essere assentita ai fini dell’abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall’art. 19 della L.R. 6/ 1989 (Norme sull’eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione).
4. Dell’avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell’articolo 7 della legge 241/1990.

#### Art.6 - Rinvio ad altre disposizioni

1. Le disposizioni derivanti dalla legislazione statale e regionale sono da considerarsi prevalenti sugli atti del PGT.
2. Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale e al Regolamento locale d’Igiene.

## CAPO II - DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI

#### Art.7 - Indici e parametri urbanistici ed edilizi

1. In attuazione della D.G.R. n. XI/695 del 24 ottobre 2018, si recepiscono e si integrano le Definizioni Tecniche Uniformi (DTU), di cui all’All. B della citata D.G.R., come di seguito.
2. ST- Superficie Territoriale (mq): Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

3. IT - Indice di edificabilità Territoriale (mq/mq): Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
4. SF- Superficie Fondiaria (mq): superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
5. IF - Indice di edificabilità Fondiaria (mq/mq): quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.
6. SL - Superficie Lorda (mq): somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie. Il calcolo della SL deve essere effettuato, sia per la valutazione della SL esistente sia per quella di progetto, secondo i parametri stabiliti dalle presenti norme. La realizzazione dei servizi, disciplinati dalle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi, non è computata nella SL e non concorre al computo della quantità massima di superficie lorda edificabile in relazione all'applicazione degli indici urbanistici.
7. SA- Superficie Accessoria (mq): superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende:
  - a. i portici e le gallerie pedonali;
  - b. i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
  - c. le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m. 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria, sia della superficie lorda;
  - d. le cantine poste al piano interrato, seminterrato, o al primo piano fuori terra e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti di permanenza continua di persone e i relativi corridoi di servizio;
  - e. i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessoria e lorda;
  - f. i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
  - g. gli spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero dei veicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
  - h. i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
  - i. i volumi tecnici, intesi quali i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).
  - j. le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda
8. SCOP - Superficie Coperta (mq): superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.
9. SU - Superficie Utile (mq): superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
10. IC- Indice di Copertura: rapporto tra la superficie coperta (SC) e la Superficie fondiaria (SF).
11. SP - Superficie Permeabile: porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
12. IP- Indice di Permeabilità: rapporto tra la Superficie Permeabile e la Superficie Territoriale (Indice di Permeabilità Territoriale IPT) o Fondiaria (Indice di Permeabilità Fondiaria IPF).

13. H- Altezza dei fabbricati (m): Altezza massima tra quella dei vari fronti. L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:
  - a. all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
  - b. all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.
14. AU- Altezza urbanistica: altezza virtuale pari a m. 3,00 da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.
15. VU- Volume urbanistico (mc): ai fini del calcolo del carico insediativo e dell'Indice fondiario per volume si intende la superficie lorda moltiplicata per l'altezza virtuale urbanistica. Il volume degli edifici esistenti è calcolato come quello di progetto in attuazione alle presenti norme.
16. Lotto funzionale: è il lotto, costituito anche da più particelle catastali e da più proprietà, asservito volumetricamente alle costruzioni al momento della loro realizzazione, a prescindere dall'epoca di realizzazione delle stesse, dai frazionamenti catastali e dalle proprietà nel frattempo intervenuti, risultante da pratiche edilizie e/o atti di asservimento.
17. CU- Carico urbanistico: fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
18. DT- Dotazioni Territoriali: infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale).
19. Distanze - Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.
20. Edificio- Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.
21. Sagoma - Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

## Art.8 - Distanza tra fabbricati, dai confini e dalle strade

1. La distanza tra i fabbricati (DF) è regolata secondo le disposizioni del Codice Civile e dell'art. 9 del DM 1444/1968, nella misura minima di 10 m tra la sagoma degli edifici. Nel caso in cui nessuna delle due pareti sia finestrata valgono le disposizioni di cui all'art. 873 del Codice Civile.
2. La distanza dai confini (DC) è fissata nella misura minima di 5 m dalla sagoma dell'edificio. È ammessa una distanza inferiore dal confine per le superfici accessorie (SA) che non abbiano un'altezza superiore ai 3 m, nel rispetto del Codice Civile.
3. Sono ammesse costruzioni a confine di proprietà solo nei seguenti casi:
  - a. ove, sul lotto confinante, preesista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista in aderenza solo in corrispondenza tanto in estensione orizzontale che in altezza del fronte preesistente, fino all'intersezione con la falda di copertura;
  - b. ove l'edificazione su due o più lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di progetto unitario o di progetti concomitanti, sottoscritti per accettazione da tutti i confinanti interessati;
  - c. ove venga stipulata una convenzione fra i confinanti, registrata e trascritta;
  - d. ove si tratti di costruzione accessoria ad un edificio principale, avente altezza non superiore a 2,5 m, misurata a partire dal piano di spicco fino all'estradosso della copertura nel punto più alto.

4. Le fattispecie sopra elencate possono trovare applicazione anche cumulativamente.
5. Per ragioni igienico sanitarie, l'applicazione delle fattispecie sopra elencate potrà di norma comportare solo costruzioni in aderenza. Sono escluse costruzioni poste a distanza intermedia fra il confine e la distanza minima, fatti salvi i casi seguenti:
  - a. ampliamenti di edifici preesistenti finalizzati alla formazione di manufatti atti al superamento delle barriere architettoniche, purché sporgenti dal filo di facciata non oltre 1,5 m;
  - b. interventi di miglioramento dell'efficienza energetica di edifici preesistenti comportanti incremento di spessore delle murature;
  - c. sopralti di edifici preesistenti, in caso di convenzione fra confinanti e limitatamente alla porzione di fabbricato relativa al sopralto;
  - d. edifici ricadenti all'interno di ambiti di pianificazione attuativa, a condizione che la minor distanza non riguardi il confine con proprietà esterne all'ambito interessato e che la stessa sia prevista, motivata e organicamente risolta dal progetto del Piano Attuativo stesso.
6. Inoltre l'applicazione delle fattispecie elencate al comma 3 del presente articolo non potrà dar luogo a costruzioni a confine tali da pregiudicare il regolamentare soleggiamento dei locali di abitazione degli edifici confinanti o limitrofi.
7. Sono fatte salve in ogni caso le norme del Codice Civile qualora comportanti distanze maggiori rispetto a quanto consentito dal presente articolo.
8. È consentito derogare alle distanze di cui al comma 2 nel caso di aree di proprietà pubblica previa apposita deliberazione della Giunta Comunale.
9. La distanza dalle strade (DS) degli edifici, nel tessuto urbano consolidato, è fissata, salvo maggiore profondità della fascia di rispetto eventualmente indicata dagli atti del PGT, pari a:
  - a. metri 5, per strade di larghezza inferiore a metri 7;
  - b. metri 7,5, per strade di larghezza da metri 7 a 15;
  - c. metri 10, per strade di larghezza superiore a metri 15.
10. Ove, nell'ambito del medesimo isolato e sullo stesso lato della strada, gli edifici esistenti abbiano un allineamento uniforme o, comunque, prevalente ad una distanza diversa dai 5 m, la nuova costruzione potrà rispettare detto allineamento esistente, previo parere vincolante della Commissione Paesaggio. In caso di sopralto si rimanda al successivo art. 9.

## Art.9 - Interventi edilizi

1. Gli interventi edilizi sono classificati dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001, al quale si rimanda, in:
  - a. Interventi di manutenzione ordinaria- MO
  - b. Interventi di manutenzione straordinaria- MS
  - c. Interventi di restauro e risanamento conservativo- R/RC
  - d. Interventi di ristrutturazione edilizia- RE
  - e. Interventi di nuova costruzione- NC
  - f. Interventi di ristrutturazione urbanistica- RU

## Art.10 - Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso sono classificate e articolate per raggruppamenti funzionali, dall'art. art. 23-ter del D.P.R. 380/2001 e dell'articolo 51 della L.R. 12/2005, come segue:
  - a. residenziale;
  - b. turistico-ricettiva;

- c. produttiva e direzionale;
  - d. commerciale;
  - e. rurale;
  - f. servizi.
2. Ai fini del presente Piano delle Regole le destinazioni vengono classificate nei gruppi funzionali riportati di seguito:

CATEGORIE FUNZIONALI	DESTINAZIONI D'USO
Residenziale [R]	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Residenziale</li> <li>• Edilizia Residenziale Sociale</li> <li>• Residenziale di servizio ad attività economiche</li> </ul>
Attività economiche [AE]	Turistico- ricettiva [T] <ul style="list-style-type: none"> <li>• Attività ricettive (ai sensi della L.R. 27/2015)</li> </ul>
	Produttiva [P] <ul style="list-style-type: none"> <li>• Attività industriali e produttive in genere</li> <li>• Attività artigianali produttive</li> <li>• Attività artigianali di servizio (es. gommisti, meccanici, lavaggio, servizi di autotrasporto merci e persone, di pulizia, di edilizia e finiture edili, falegnameria, impiantistica elettrica e termoidraulica, ecc.)</li> <li>• Attività di ricerca e laboratorio</li> <li>• Attività di magazzino, deposito, stoccaggio e distribuzione</li> <li>• Attività di logistica</li> </ul>
	Direzionale [D] <ul style="list-style-type: none"> <li>• Attività direzionali e terziarie</li> <li>• Uffici e studi professionali</li> </ul>
	Commerciale [C] <ul style="list-style-type: none"> <li>• Attività di vendita al dettaglio:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Esercizi di vicinato- EV</li> <li>b. Medie strutture di vendita- MSV</li> <li>c. Grandi strutture di vendita- GSV</li> </ul> </li> <li>• Attività di vendita all'ingrosso</li> <li>• Attività di somministrazione di alimenti e bevande</li> </ul>
	Attività di servizio [AS] <ul style="list-style-type: none"> <li>• Attività di servizio alla persona e all'impresa (ad esempio: servizi estetici e di bellezza, centri fitness e centri benessere, laboratori fotografici, lavanderie, phone center, agenzie per il trasferimento di valuta, agenzie immobiliari, assicurative, finanziarie, viaggi, noleggio, ecc.)</li> <li>• Attività di servizio per il tempo libero (ad esempio: ludoteche, sale da ballo, sale per divertimento, ecc.)</li> </ul>
Rurale [Ru]	Tutti gli usi qualificati come agricoli o come compatibili con la categoria funzionale rurale da disposizioni legislative vigenti
Servizi [S]	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Attività di servizio pubblico e di interesse pubblico o generale – Pubbliche</li> <li>• Attività di servizio pubblico e di interesse pubblico o generale – Private convenzionate</li> </ul> <p>Per la classificazione si rimanda alla normativa del Piano dei Servizi</p>

3. Le destinazioni d'uso degli immobili sono quelle indicate nei titoli edilizi, anche in sanatoria, rilasciati o acquisiti. È fatta salva l'autocertificazione solo in assenza di titoli abilitativi, in base a primo accatastamento o documenti probanti.

### Art.11 - Urbanizzazione primaria

1. Ai sensi della L. 847/1964 vengono riconosciute come opere di urbanizzazione primaria:
  - a. strade- strade carrabili coi relativi marciapiedi, percorsi pedonali, percorsi ciclabili, aiuole spartitraffico, fasce verdi laterali alle sedi carrabili e ciclopedonali, altre aree di pertinenza delle infrastrutture stradali;
  - b. spazi di sosta o di parcheggio;
  - c. fognature;
  - d. rete idrica;
  - e. rete di distribuzione dell'energia elettrica;
  - f. rete di distribuzione del gas;
  - g. cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
  - h. pubblica illuminazione;
  - i. spazi di verde attrezzato
  - j. cimiteri
2. Le aree dedicate a "spazi di sosta o di parcheggio" e a "spazi di verde attrezzato" (rispettivamente lettere b. e i. del comma precedente) sono computabili ai fini della verifica della dotazione minima di "aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" prescritta dal Piano dei Servizi.
3. In relazione a quanto disposto dall'art. 69, comma 1, della L.R. 12/2005, si precisa che la qualifica di "opere di urbanizzazione" applicabile ai parcheggi privati di pertinenza è da intendersi ai soli fini della non onerosità del relativo titolo abilitativo, ma non può comportare il computo delle relative superfici ai fini della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

### Art.12 - Urbanizzazione secondaria

1. Ai sensi della L. 847/1964, vengono riconosciute come opere di urbanizzazione secondaria:
  - a. asili nido;
  - b. scuole materne;
  - c. scuole dell'obbligo;
  - d. strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
  - e. mercati di quartiere;
  - f. presidi per la sicurezza pubblica;
  - g. delegazioni comunali;
  - h. chiese e altri edifici religiosi;
  - i. impianti sportivi di quartiere;
  - j. aree verdi di quartiere;
  - k. centri sociali;

- l. attrezzature culturali;
  - m. attrezzature sanitarie;
2. Le aree relative alle opere di cui sopra sono computabili ai fini della verifica della dotazione minima di “aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale” prescritta dal Piano dei Servizi.

#### Art.13 - Opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi

1. Le opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi sono quelle opere di carattere generale, di tipo viario e tecnologico, indispensabili a garantire il collegamento della viabilità e dei servizi tecnologici di quartiere con il sistema generale urbano o extraurbano. Sono considerate tali:
- a. le opere stradali appartenenti alla rete della grande viabilità e delle strade urbane principali, coi relativi spazi accessori;
  - b. la rete di smaltimento dei liquami di rifiuto;
  - c. le reti di distribuzione dell’acqua potabile, dell’energia elettrica, del servizio telefonico, del gas.
2. Nessuna delle aree relative alle opere sopra elencate è computabile ai fini della verifica della dotazione minima di “aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale” prescritta dal Piano dei Servizi.

### CAPO III - ATTUAZIONE DEL PIANO

#### Art.14 - Modalità di attuazione del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole si attua attraverso:
- a. interventi edilizi diretti;
  - b. interventi edilizi convenzionati;
  - c. pianificazione attuativa.
2. Una volta approvati i Piani Attuativi e stipulate le relative convenzioni, queste verranno attuate mediante Permesso di Costruire, o altro titolo abilitativo equipollente.
3. Il ricorso alla Pianificazione Attuativa è richiesto nei seguenti casi:
- a. per gli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano;
  - b. per gli ambiti specificatamente individuati negli elaborati cartografici del Piano delle Regole;
  - c. per gli interventi di ristrutturazione edilizia o di nuova costruzione interessanti aree di estensione pari o superiore a 5.000 mq.
  - d. per gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica;
  - e. per la realizzazione di Medie Strutture di Vendita, qualora l’Amministrazione Comunale ravvisi particolari esigenze di adeguamento viabilistico o di tutela paesaggistico-ambientale. In caso contrario, gli interventi possono essere attuati a fronte di titolo edilizio convenzionato.
4. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un Permesso di costruire convenzionato, ove ricorra una delle seguenti fattispecie:
- a. per gli ambiti specificatamente individuati negli elaborati cartografici del Piano delle Regole;
  - b. per gli interventi di Nuova Costruzione o di Ristrutturazione Edilizia nel Nucleo di antica formazione, ad eccezione di quelli finalizzati alla realizzazione di autorimesse;
  - c. in caso di mutamenti di destinazione d’uso urbanisticamente rilevante di edifici esistenti, connessi all’effettuazione di opere edilizie;
  - d. in caso di recupero di edifici esistenti dismessi da almeno cinque anni con opere edilizie, anche in assenza di

mutamenti di destinazione d'uso;

- e. in caso di interventi finalizzati all'inserimento di attività produttive, commerciali o direzionali potenzialmente moleste o inquinanti, a giudizio esclusivo dell'Amministrazione Comunale;
  - f. qualora si renda necessario, a giudizio dell'autorità comunale, l'adeguamento degli spazi pubblici adiacenti o limitrofi;
  - g. in caso di interventi che comportino il frazionamento in lotti di comparti produttivi, al fine di garantire adeguate condizioni di viabilità, di sosta e di mitigazione ambientale;
  - h. in eventuali ulteriori casi previsti dalla presente normativa.
5. La suddetta convenzione urbanistica disciplina l'intervento nella sua totalità, prevedendo in particolare:
- a. le specifiche destinazioni d'uso consentite e quelle non consentite;
  - b. gli orari di svolgimento delle attività previste;
  - c. le misure da adottare per eliminare o ridurre eventuali disagi causati dall'attività prevista;
  - d. l'impegno al reperimento dei parcheggi pertinenziali, o le eventuali monetizzazioni;
  - e. l'impegno alla cessione o all'asservimento degli spazi pubblici necessari o previsti;
  - f. l'impegno alla realizzazione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale necessarie o previste;
  - g. gli interventi viabilistici e le compensazioni paesistico-ambientali, in caso di interventi finalizzati alla realizzazione di Medie Strutture di Vendita che non comportino l'obbligo di ricorrere a pianificazione attuativa;
  - h. la corresponsione dei contributi per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo sul costo di costruzione, se ed in quanto dovuti;
  - i. i termini entro i quali dovranno essere assolti gli obblighi assunti;
  - j. idonee garanzie finanziarie in relazione ai medesimi obblighi;
  - k. quant'altro eventualmente necessario a giudizio dell'Amministrazione.
6. Il Piano delle Regole, in presenza dei necessari presupposti, può realizzarsi altresì mediante:
- a. i Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) di cui alla legge 17 febbraio 1992, n. 179, e di cui alla L.R. 12/2005, purché conformi alle previsioni del Documento di Piano;
  - b. i Programmi di Recupero Urbano (P.R.U.) di cui alla legge 4 dicembre 1993, n. 493;
  - c. eventuali altri particolari Piani Attuativi e/o atti di pianificazione/programmazione negoziata, diversi da quelli di cui sopra, previsti da specifiche normative;
  - d. ulteriori forme di programmazione negoziata previste da specifiche normative.
7. Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il Piano delle Regole si avvale e fa riferimento anche ai seguenti Piani di Settore:
- a. il "Piano Urbano del Traffico e della Mobilità", redatto ai sensi del d.lgs. 285/92;
  - b. la "Classificazione Acustica del territorio comunale", redatta ai sensi della l. 447/95 e della l.r. 13/2001 nonché della d.g.r. 2 luglio 2002, n. VII/9776;
  - c. la "Definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT" in attuazione dell'articolo 57 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12;
  - d. la "Definizione del reticolo idrico minore di competenza comunale", ai sensi delle d.g.r. n. 7/7868 del 25/01/2002 e n. 7/13950 del 01.08.2003 e in seguito al trasferimento agli Enti locali delle funzioni di polizia idraulica disposto dalla L.R. n. 1/2000;
  - e. il "Piano di zonizzazione acustica" di cui alla d.g.r. 2 luglio 2002, n. VII/9776;

- f. la “Valutazione Ambientale Strategica” (VAS) del Documento di Piano di cui all’articolo 4 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio);
- g. la Deliberazione relativa ai Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le Medie Strutture di Vendita, ai sensi dell’art. 8, comma 3 del d. lgs. 114/98;
- h. la Deliberazione relativa ai Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le Attività di Somministrazione di Alimenti e Bevande, di cui alla l.r. 30/03;
- i. il “Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo” (PUGSS) di cui all’art. 38 della l.r. 12 dicembre 2003, n. 26 (Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche).

### Art.15 - Interventi soggetti a Piano Attuativo

1. I piani urbanistici attuativi mediante i quali vengono attuate le previsioni del Piano delle Regole, nonchè gli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano, sono quelli previsti dalle norme vigenti, ed in particolare:
  - a. Piano Particolareggiato (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti della L. 1150/1942. Può essere predisposto esclusivamente di iniziativa pubblica;
  - b. Piano di Lottizzazione (P.L.) di cui all’art. 28 della L. 1150/1942. È predisposto, di norma, di iniziativa privata, salvo il caso della compilazione d’ufficio ai sensi del comma 11 del citato art. 28;
  - c. Piano per l’Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla L. 167/1962. Può essere predisposto esclusivamente di iniziativa pubblica;
  - d. Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui all’art. 27 della L. 865/1971. Può essere predisposto esclusivamente di iniziativa pubblica;
  - e. Piano di Recupero (P.R.) del patrimonio edilizio esistente, di cui agli artt. 28 e seguenti L. 457/1978. Può essere predisposto sia di iniziativa pubblica che privata.
2. Gli strumenti e le procedure della pianificazione attuativa come pure il contenuto dei singoli Piani Attuativi sono disciplinati dalle vigenti leggi nazionali e regionali.
3. Il Piano delle Regole, fermo restando quanto definito nel Regolamento Edilizio, definisce, in attuazione di quanto stabilito dal Documento di Piano, la documentazione costitutiva dei Programmi Integrati di Intervento e dei Piani Attuativi:
  - a. Relazione tecnica contenente:
    - i. approfondimento delle finalità del programma, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto alle strategie del Documento di Piano, con particolare riferimento ai contenuti della scheda-norma relativa all’Ambito di Trasformazione oggetto del Programma/Piano, nonché agli strumenti di pianificazione sovraordinata;
    - ii. dimostrazione dell’adeguamento alle prescrizioni da osservarsi nell’attuazione dell’Ambito di Trasformazione, alle quantità urbanistiche e alle disposizioni in merito al soddisfacimento della dotazione di aree per i servizi e le attrezzature pubbliche o di uso pubblico nonché di quello relativo ai servizi compensativi, di cui alle Norme di Attuazione del Documento di Piano e alla relativa scheda-norma;
  - b. Planimetria di inquadramento territoriale (scala 1:2.000) con l’individuazione del comparto oggetto di intervento, dei principali elementi caratterizzanti il sistema ambientale, il sistema della mobilità e dei servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità, nonché delle previsioni, ritenute significative rispetto alla proposta del Programma Integrato di Intervento/Piano attuativo, contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione sovra comunali;
  - c. Elaborati cartografici indicanti lo stato di fatto dell’ambito di intervento (scala 1:500, 1:1.000) contenenti: le infrastrutture per la mobilità, la consistenza edilizia del comparto, le presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali, le urbanizzazioni primarie, i sottoservizi tecnologici nonché le caratteristiche, morfologiche funzionali e i profili altimetrici estesi a un intorno significativo, tale da consentire il necessario approfondimento della conoscenza del contesto di intervento;

- d. Stralcio delle previsioni e delle strategie del Documento di Piano;
  - e. Estratto catastale ed elenco delle proprietà;
  - f. Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:1.000, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzioni, con indicazione delle sagome di ingombro, delle masse e delle altezze dei singoli edifici, nonché del rapporto morfologico e tipologico con il tessuto urbano esistente;
  - g. Individuazione delle aree fondiarie, delle cessioni e/o delle aree asservite;
  - h. Progetto delle opere di adeguamento dei servizi tecnologici, secondo le modalità stabilite nel Piano dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS);
  - i. Progetti delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sviluppati a un livello di dettaglio utile a definire gli impegni assunti da parte del proponente nell'allegata convenzione;
  - j. Relazione agronomica, nei casi previsti;
  - k. Computo estimativo dei costi delle opere di urbanizzazione primaria e dei servizi, indicati alla scheda dell'Ambito di Trasformazione, inclusi quelli definiti servizi qualitativi e compensativi;
  - l. Verifica delle superfici permeabili;
  - m. Relazione tecnica per il contenimento dei consumi energetici;
  - n. Stima del valore economico delle aree non cedute, nel caso del ricorso alla monetizzazione, secondo le modalità stabilite dal Comune;
  - o. Documentazione fotografica dell'area e dell'immediato intorno;
  - p. Rapporto Ambientale e Sintesi non Tecnica, ai fini dell'espletamento della Valutazione Ambientale Strategica, nei casi previsti;
  - q. Studio della viabilità e della mobilità;
  - r. Valutazione e Analisi previsionale del clima acustico;
  - s. Relazione riguardante la Valutazione delle questioni ambientali;
  - t. Esame dell'impatto paesistico dei progetti;
  - u. Quadro economico e finanziario dei costi sostenuti dall'operatore per l'attuazione delle parti private e pubbliche;
  - v. Programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci funzionali;
  - w. Schema di convenzione.
4. Quanto all'estensione del relativo ambito, ciascun Piano Attuativo
- a. deve disciplinare l'uso di tutte le aree perimetrate nelle pertinenti tavole del Piano delle Regole, in particolare senza la possibilità di frazionare l'originario ambito in due o più ambiti; è tuttavia ammesso, al solo fine di rendere coerenti le previsioni del PA con l'effettivo stato dei luoghi, l'eventuale stralcio di limitate porzioni, purché, a giudizio dell'Amministrazione comunale, aventi entità ed ubicazione tali da non risultare significativamente modificative dell'assetto urbanistico dell'area;
  - b. può comprendere aree ulteriori rispetto a quelle perimetrate nelle pertinenti tavole del Piano delle Regole, fatta salva la relativa destinazione urbanistica stabilita da quest'ultimo;
  - c. può comprendere due o più ambiti – anche non adiacenti – perimetrati nelle pertinenti tavole del Piano delle Regole, ferme restando le prescrizioni specificamente impartite dal Piano delle Regole per ciascun ambito.
5. Ciascun Piano Attuativo dovrà esattamente e puntualmente rappresentare e documentare eventuali diritti esistenti (servitù, usi civici, diritti in genere a favore di cicchessia) e dimostrare in qual modo detti diritti vengano fatti salvi, sollevando il Comune da qualsiasi responsabilità.

6. Le rappresentazioni cartografiche costitutive dei Piani Attuativi, di cui ai precedenti commi, dovranno essere fornite anche su supporto informatico georeferenziato compatibile con il Software comunale, al fine di permettere il costante aggiornamento del SIT comunale, e in coerenza con quanto previsto dalla LR 12/2005, art. 3, in tema di "Strumenti per il coordinamento e l'integrazione delle informazioni".
7. È sempre fatta salva la possibilità da parte dell'Amministrazione Comunale, qualora lo ritenga necessario, di chiedere integrazioni alla documentazione, indicata nei commi precedenti.
8. Ogni previsione, in fase di attuazione, di modificazioni rispetto alle suddette "previsioni planivolumetriche di dettaglio" sarà considerata "alterazione delle caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo" ai sensi e per gli effetti del dodicesimo comma dell'art. 14 della L.R. 12/2005, e comporterà pertanto la necessità di approvazione di preventiva variante al Piano Attuativo. È tuttavia consentito che le Norme di attuazione del Piano Attuativo stabiliscano quali modificazioni non essenziali sono consentite senza necessità di approvazione di preventiva variante al Piano stesso.
9. Nei casi di ristrutturazione urbanistica, il Piano Attuativo è sempre accompagnato da apposita perizia asseverata sullo stato di bonifica dei suoli.

## CAPO IV - NORME GENERALI

### Art.16 - Modifica delle destinazioni d'uso

1. In conformità a quanto stabilito nell'art. 51 della L.R. 12/2005, costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dal Piano delle Regole per l'area o per l'edificio. Viene definita "principale" la destinazione d'uso qualificante, mentre vengono definite "complementari" o "accessorie" o "compatibili" le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia.
2. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle eventualmente escluse dalle presenti Norme di Attuazione.
3. Per ogni singolo ambito del territorio comunale, il Piano delle Regole definisce le destinazioni d'uso non ammesse.
4. Conformemente a quanto stabilito dal citato articolo 51, le destinazioni non espressamente escluse sono sempre ammesse.
5. La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati deve sempre risultare sia dalle tavole di progetto allegate al titolo abilitativo, sia dagli strumenti di pianificazione attuativa.
6. Al fine di accertare la destinazione d'uso di un edificio esistente, si farà riferimento ai precedenti titoli abilitativi allo stesso riferibili e/o alle risultanze catastali, nonché a qualsiasi altra documento o accertamento che l'Ufficio Tecnico Comunale ritenga utile a tal fine.
7. Il mutamento di destinazione d'uso senza o con opere edilizie, ove ammesso, che determina un aumento o una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale secondo le dotazioni richieste dal Piano dei Servizi, comporta il reperimento totale o parziale delle aree secondo quanto previsto dall'art. 15 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi. Per i servizi commerciali si rinvia alle disposizioni del Titolo III. in caso contrario sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione al Comune.
8. Si rimanda al competente articolo del Piano delle Regole per quanto concerne l'obbligo di reperimento degli spazi per parcheggi privati di pertinenza nei casi di modifica della destinazione d'uso con e senza opere.

### Art.17 - Destinazioni d'uso non ammesse

1. Le destinazioni d'uso non ammesse nei singoli ambiti del Tessuto urbano consolidato sono quelle evidenziate con apposito simbolo grafico (•) nella tabella riportata alla pagina seguente.

DESTINAZIONI D'USO	NAF art. 27	ARF art. 28	AE art. 29	AER art. ...		AAO AAS artt. da 31 a 35
				senza cambio d'uso [art.30]	con cambio d'uso [art. 30]	
<b>Residenziale [R]</b>						
Residenziale			•	•		•
Edilizia Residenziale Sociale			•	•		•
Residenziale di servizio ad attività economiche						
<b>Attività economiche [AE]</b>						
<b>Turistico - ricettiva [T]</b>						
Attività ricettive						
<b>Produttiva [P]</b>						
Attività industriali e produttive in genere	•	•		•	•	•
Attività artigianali produttive	•	•			•	•
Attività artigianali di servizio	•	•			•	•
Attività di ricerca e laboratorio	•	•		•	•	•
Attività di magazzino, deposito, stoccaggio e distribuzione	•	•			•	•
Attività di logistica	•	•	•	•	•	•
<b>Direzionale [D]</b>						
Attività direzionali e terziarie						
Uffici e studi professionali						
<b>Commerciale [C]</b>						
Esercizi di vicinato- EV						
Medie strutture di vendita- MSV	•	•	ammessa se già in essere	•	•	•
Grandi strutture di vendita- GSV	•	•	•	•	•	•
Attività di vendita all'ingrosso	•	•	•	•	•	•
Attività di somministrazione di alimenti e bevande						
<b>Attività di servizio [AS]</b>						
Attività di servizio alla persona e all'impresa						•
Attività di servizio per il tempo libero	•	•	•	•	•	•
<b>Rurale [Ru]</b>						
Tutti gli usi qualificati come agricoli o come compatibili con la categoria funzionale rurale da disposizioni legislative vigenti	•	•	•	•	•	
<b>Servizi [S]</b>						
Attività di servizio pubblico e di interesse pubblico o generale – Pubbliche						
Attività di servizio pubblico e di interesse pubblico o generale – Private convenzionate						

- destinazione d'uso non ammessa

### Art.18 - Lotto funzionale - modalità operative

1. Come definito all'art. 7, si definisce come "Lotto funzionale" il lotto, costituito anche da più particelle catastali e da più proprietà, asservito volumetricamente alle costruzioni al momento della loro realizzazione, a prescindere dall'epoca di realizzazione delle stesse, dai frazionamenti catastali e dalle proprietà nel frattempo intervenuti, risultante da pratiche edilizie e/o atti di asservimento.
2. Il presente articolo disciplina le modalità operative di applicazione del Lotto funzionale.
3. In ogni nuovo progetto deve essere chiaramente identificata l'area di pertinenza.
4. Dovendosi calcolare l'entità della residua possibilità edificatoria del lotto, è ammesso rideterminare l'entità dell'area di pertinenza con riferimento all'indice di edificabilità previsto dal PGT, attribuendo agli edifici esistenti il volume o la SL risultante dall'originario titolo abilitativo.
5. Per gli edifici realizzati in assenza di titolo abilitativo, o qualora sia impossibile risalire al titolo abilitativo originario, si considera area di pertinenza quella avente superficie minore fra le seguenti:
  - a. il lotto sul quale l'edificio insiste, appartenente sin dall'origine alla medesima proprietà dell'edificio stesso;
  - b. l'area determinata mettendo in rapporto il Volume urbanistico o la SL dell'edificio esistente con gli indici di edificabilità determinati dal PGT.
6. L'area di pertinenza così rideterminata, si considera asservita all'edificio e non potrà essere utilizzata una seconda volta per l'applicazione degli indici di edificabilità.
7. Per giustificare la SL in progetto è consentito utilizzare la possibilità edificatoria di aree appartenenti anche ad altra proprietà, purché della medesima destinazione urbanistica e poste in prossimità del terreno oggetto dell'intervento, ritenendosi tali quelle poste a distanza non superiore a 300 ml in linea d'aria. In questo caso, prima del rilascio del titolo abilitativo all'intervento, dovrà essere prodotto apposito atto di asservimento sottoscritto dal confinante e regolarmente registrato e trascritto, dal quale risulti l'esplicita rinuncia a successive utilizzazioni della possibilità edificatoria ceduta.
8. L'utilizzo della possibilità edificatoria trasferita da terreni di altra proprietà è subordinato al rispetto degli indici e parametri di zona e ulteriori prescrizioni eventualmente vigenti.

### Art.19 - Obiettivi di qualità paesaggistica

1. Su tutto il territorio comunale, in particolare negli interventi subordinati a pianificazione attuativa e permesso di costruire convenzionato, gli interventi edilizi dovranno perseguire i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica:
  - a. integrazione degli edifici e dei manufatti nel contesto edificato. Gli interventi edilizi, sia di nuova costruzione sia di recupero di edifici esistenti, dovranno essere di qualità architettonica tale da porsi in positivo rapporto dialettico con l'edificato circostante e, ove necessario, da risultare elementi qualificanti e migliorativi del medesimo. Lo stesso dicasi per tutti i manufatti accessori e pertinenziali (edifici accessori, recinzioni, sistemazioni esterne, ecc.).
  - b. formazione di idoneo apparato vegetazionale. Particolare cura dovrà essere posta, per ciascun intervento, nella progettazione delle sistemazioni delle aree scoperte, con particolare riguardo alla formazione di idoneo apparato vegetazionale. Le essenze da mettere a dimora – almeno per quanto riguarda alberi ed arbusti – verranno scelte d'intesa col Comune fra quelle elencate nei repertori del Parco Sud e dell'Amministrazione Provinciale.
2. La progettazione degli interventi finalizzati alla mitigazione e all'inserimento paesistico delle trasformazioni è considerata parte organica e fondamentale del processo di pianificazione e progettazione edilizia e condizione essenziale per qualsiasi atto di assenso da parte del Comune.

### Art.20 - Perequazione urbanistica e trasferimento dei diritti edificatori

1. Il Piano delle Regole definisce l'ambito di applicazione della perequazione urbanistica sulla base dei criteri contenuti nel Documento di Piano.

2. Gli atti che trasferiscono, costituiscono o modificano diritti edificatori, nonché gli atti relativi alle aree che li generano, devono essere redatti nella forma di atto pubblico o di scrittura privata con sottoscrizioni autenticate, trascritti nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2643 comma 2 bis, del Codice Civile, nonché annotati, all'atto della loro trascrizione, nei Registri Immobiliari, nell'apposito Registro delle Cessioni dei diritti edificatori previsto all'art. 11 della L.R. 12/2005.
3. In particolare sono annotati sul Registro delle Cessioni dei diritti edificatori:
  - a. le cessioni al Comune delle aree e i relativi diritti;
  - b. la disciplina delle aree ove sono realizzati servizi;
  - c. i diritti edificatori derivanti da forme di incentivazione o compensazione urbanistica derivanti dall'applicazione delle presenti Norme di Attuazione.
4. Il Registro delle Cessioni dei diritti edificatori è pubblico e consultabile da chiunque faccia domanda.
5. Il certificato di destinazione urbanistica è emesso integrato con le informazioni relative alla cessione dei diritti edificatori interessanti l'area per la quale è stato richiesto. Ogni utilizzazione dei diritti edificatori deve essere accompagnata dal certificato di destinazione urbanistica. Il Registro delle Cessioni dei diritti edificatori è tenuto dal competente Ufficio, che ha il compito della tenuta, aggiornamento, pubblicità e consultabilità del medesimo Registro.

## Art.21 - Sostenibilità ambientale

1. Il presente articolo definisce le disposizioni finalizzate a promuovere e incentivare la sostenibilità ambientale e la resilienza urbana, definendo nuovi standard, strumenti e incentivi che mirano a implementare la sostenibilità dello sviluppo.
2. In tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia che interessano l'intero corpo di fabbrica e gli interventi di nuova costruzione è fatto obbligo di prevedere sistemi che non comportino l'utilizzo di acqua potabile per gli usi secondari.
3. Si favorisce l'utilizzo di materiali naturali e ambientalmente sostenibili nell'edilizia, evitando l'impiego di sostanze potenzialmente dannose per la salute e favorendo l'utilizzo di prodotti riciclati e riciclabili.
4. Il Piano promuove una strategia di forestazione urbana, che si attua nelle seguenti modalità:
  - a. Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione totale si dovrà prevedere la piantumazione di essenze arboree ad alto fusto a pronto effetto, con diametro minimo di 10 cm, nella quantità di un albero ogni 50 mq di SL realizzata entro il perimetro dell'ambito di intervento. Qualora, per comprovati motivi tecnici, non fosse possibile garantire la soglia minima entro il perimetro dell'ambito di intervento, sarà indicato dall'Amministrazione un ambito pubblico in cui procedere alla piantumazione, oltre all'indicazione delle modalità di intervento e della tipologia di pianta arborea.
  - b. La piantumazione deve essere realizzata coerentemente con le indicazioni del "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientali" del PTM della Città Metropolitana di Milano.
  - c. Gli interventi, se realizzati sulle aree private, concorrono alla determinazione delle dotazioni urbanistiche dovute nella misura di 2 mq ogni albero, previa definizione, attraverso convenzionamento o atto unilaterale d'obbligo, dell'obbligo di mantenimento, manutenzione ed eventuale sostituzione in caso di malattia o disseccamento.
  - d. Per gli interventi realizzati su aree pubbliche, si prevede la determinazione di una quota di monetizzazione, finalizzata al loro mantenimento nel tempo da parte dell'Amministrazione, quantificata in 2 mq di area ogni albero.
5. Il Piano definisce specifiche misure rivolte alla riduzione dell'impatto climatico, per gli Ambiti per le attività economiche (AE). A tal fine si prevede un incremento fino al 10% della SL esistente e/o ammissibile, unitamente alla possibilità di incrementare l'Indice di Copertura (IC) fino al limite del 70%, a fronte dell'incremento della

- Superficie Permeabile (SP) per funzioni non residenziali secondo il parametro di 1 mq di Superficie Permeabile (SP) per ogni mq di Superficie Coperta (SCOP) incrementata.
6. Unicamente al fine del calcolo dell'incremento della Superficie Permeabile (SP) vengono computate, in forma alternativa o composta, le seguenti tipologie di superficie verde:
    - a. superfici permeabili a terra, da computare al 100% della loro estensione;
    - b. superfici permeabili a terra pavimentate, da computare al 30% della loro estensione;
    - c. tetti verdi architettonicamente integrati negli edifici e dotati di strato drenante, da computare al 50% della loro estensione;
    - d. coperture verdi di manufatti interrati dotate di strato drenante, da computare al 50% della loro estensione;
    - e. pareti verdi architettonicamente integrate negli edifici, da computare al 25% della loro estensione.
  7. Non sono computate nel calcolo le dotazioni territoriali esistenti.
  8. Le superfici verdi, così come definite al precedente comma 6, sono computabili solo ai fini dell'incremento della Superficie Permeabile. La dotazione minima di Superficie Permeabile come definita dal Regolamento Edilizio deve in ogni caso essere garantita a terra.
  9. Sono fatti salvi gli obblighi di legge e le relative deroghe in materia di tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004.
  10. Le forme di incentivazione di cui al presente articolo non sono cumulabili con ulteriori forme di incentivazione derivanti dalla legislazione regionale o nazionale.

#### Art.22 - Edilizia residenziale sociale

1. Si definiscono interventi di Edilizia Residenziale Sociale quegli interventi che assolvono a esigenze abitative, di durata indeterminata e/o a carattere temporaneo, di interesse generale per aumentare l'offerta di servizi abitativi a prezzi e/o a canoni inferiori al mercato, risultanti da appositi atti normativi di carattere programmatico o specifico.
2. Gli interventi di cui al comma 1 sono suddivisi in due fattispecie, ai sensi della L.R. 16/2016:
  - a. edilizia convenzionata in vendita di tipo agevolato, coabitazioni con servizi condivisi, edilizia convenzionata con patto di futura vendita;
  - b. edilizia in locazione a canone convenzionato, a canone concordato, a canone moderato, residenze convenzionate per studenti universitari.
3. La realizzazione di alloggi per edilizia residenziale sociale in locazione, di cui al comma 2, lettera b., non determina fabbisogno di servizi.
4. I proventi degli oneri di urbanizzazione degli interventi relativi alla realizzazione di funzioni urbane possono essere utilizzati per la riqualificazione dei servizi abitativi esistenti anche attraverso interventi a scomputo oneri.

#### Art.23 - Parcheggi pertinenziali

1. Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione totale, fatta salva la dotazione minima dovuta ai sensi della L.R. 12/2005, è richiesta la verifica della disponibilità di parcheggi pertinenziali nella misura minima di:
  - a. 0,10 mq per ogni mc di Volume urbanistico (VU) per la destinazione d'uso "Residenziale- [R]";
  - b. 0,30 mq per ogni mq di Superficie Lorda (SL) per la destinazione d'uso "Turistico-ricettiva- [T]";
  - c. 0,10 mq per ogni mq di Superficie Lorda (SL) per la destinazione d'uso "Produttiva- [P]";
  - d. 0,50 mq per ogni mq di Superficie Lorda (SL) per la destinazione d'uso "Direzionale- [D]";
  - e. 0,10 mq per ogni mq di Superficie Lorda (SL) per la destinazione d'uso "Attività di servizio- [AS]".

2. La dotazione minima di parcheggi pertinenziali per le destinazioni d'uso commerciali è disciplinata all'art. 44.
3. Il reperimento delle aree da destinare a parcheggi pertinenziali può essere effettuato anche in altre aree di proprietà o in uso, entro una distanza non superiore a 200m, in strutture multipiano, fuori terra o in sottosuolo.
4. In caso di modifica di destinazione d'uso, è sufficiente che sia reperita l'eventuale maggior superficie a parcheggio richiesta in relazione alla nuova destinazione.
5. Qualora, per interventi su edifici esistenti, risulti l'impossibilità al reperimento di spazi idonei, la competente autorità comunale potrà consentire la monetizzazione sostitutiva, sulla base di valutazione discrezionale riferita alla localizzazione dell'intervento, alla destinazione d'uso prevista, alla situazione della viabilità e degli spazi di sosta pubblici esistenti nella zona.
6. In caso di realizzazione in soprassuolo e in caso di manutenzione straordinaria di un parcheggio esistente l'area destinata a parcheggio dovrà essere opportunamente piantumata seguendo il parametro di 1 albero di alto fusto a pronto effetto, del diametro minimo di 10 cm, per ogni posto auto realizzato al fine di garantire i servizi ecosistemici. Per le funzioni produttive tale parametro si riduce a 1 albero ogni 5 posti auto. Laddove dimostrata l'impossibilità alla piantumazione in loco, la piantumazione potrà essere effettuata in primordine nel perimetro del lotto di intervento, in subordine in altre aree pubbliche come indicato dall'Amministrazione. La piantumazione prevista per gli interventi di manutenzione straordinaria di un parcheggio esistente è dovuta solo in caso di cambio d'uso.

#### **Art.24 - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti**

1. Il recupero volumetrico a solo scopo residenziale del piano sottotetto di edifici esistenti di cui agli articoli 63, 64 e 65 della L.R. 12/2005 è ammesso nei seguenti casi e alle seguenti condizioni:

##### **Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili**

2. Il recupero è normalmente ammesso, purché:
  - a. in caso di innalzamento delle falde del tetto:
    - i. siano mantenute le inclinazioni di falda preesistenti se tipiche del contesto,
    - ii. oppure, se le inclinazioni preesistenti sono atipiche, siano ricostituite pendenze non inferiori a quelle degli edifici circostanti e in ogni caso non inferiori al 35% e non superiori al 45%, nel rispetto dell' Altezza massima degli edifici (H) – fatta comunque salva la deroga consentita al comma 1 dell'art. 64 della l.r. 12/2005 – e dei parametri dettati dalle presenti norme circa le distanze tra i fabbricati e dai confini.
    - iii. È tuttavia in facoltà dell'Amministrazione, previo parere della Commissione Edilizia Comunale (ove costituita) e della Commissione comunale per il paesaggio, approvare soluzioni di copertura differenti, adeguatamente motivate sotto il profilo tipologico/formale o dell'efficienza energetica dell'edificio.
  - b. l'aeroilluminazione dei locali sia conseguita esclusivamente con normali finestre nei muri perimetrali – ove possibile – oppure con lucernari in falda, tipo Velux. La formazione di abbaini, cappuccine ed altri corpi sporgenti dalle falde del tetto può essere effettuata solo sulle falde rivolte verso gli spazi interni privati, non verso spazi pubblici, avendo cura di distribuire tali elementi nella copertura in coerenza con la sequenza delle aperture e dei movimenti di facciata sottostanti. Tutte le aperture, tanto in facciata quanto in falda, devono comunque avere, singolarmente, dimensioni e forme coerenti con quelle delle finestre esistenti nelle sottostanti facciate. In ogni caso l'aeroilluminazione dei locali dovrà avvenire nel rispetto degli indici e dei criteri previsti nel vigente R.L.I.
  - c. negli edifici realizzati o riqualificati in forza di Piano Attuativo, il recupero avvenga esclusivamente all'interno dell'ingombro esistente e dunque senza innalzamento delle falde del tetto, né in gronda né in colmo.

### Nuclei di antica formazione

3. Compatibilmente con le specifiche modalità di intervento previste per gli edifici del centro storico di cui all'art. ... e alla tavola PR.03a, il recupero è ammesso, purché:
  - a. non comporti innalzamento delle falde del tetto, né in gronda né in colmo;
  - b. l'aeroilluminazione dei locali sia conseguita esclusivamente:
    - i. ove possibile e ove compatibile con le caratteristiche architettoniche dell'edificio, con normali finestre nei muri perimetrali, aventi singolarmente dimensioni, forme ed eventuali elementi decorativi coerenti con quelli delle finestre esistenti ai piani sottostanti;
    - ii. in alternativa, con lucernari in falda, tipo Velux, collocati sulle falde rivolte verso gli spazi interni privati e distribuiti sulla copertura in modo ordinato e, possibilmente, in coerenza con la sequenza delle aperture sottostanti.
  - c. Non è consentita la formazione di abbaini, cappuccine ed altri manufatti sporgenti dalle falde del tetto.
  - d. In ogni caso l'aeroilluminazione dei locali dovrà avvenire nel rispetto degli indici e dei criteri previsti nel vigente R.L.I.

### Ambiti residenziali di recente formazione

1. Il recupero non è ammesso.
2. Conformemente a quanto stabilito dalle presenti norme e richiamata anche la sentenza del T.A.R. Lombardia, Milano, sezione 2.a, del 26 aprile 2007, n. 1991, si ribadisce che, nel caso in cui comporti innalzamento del tetto (ove consentito), il recupero abitativo del sottotetto deve essere considerato alla stregua di un intervento di "sopralzo" (o "sopraelevazione") e come tale soggetto alle norme sulle distanze (dai confini, dai fabbricati e dalle strade) da osservare per tale tipo di interventi (vedi articolo 17 delle presenti N.d.A.).
3. Si ribadisce in particolare che di norma, e fatto salvo quanto consentito all'interno di ambiti di pianificazione attuativa dal comma 1-bis dell'articolo 103 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e ss.mm.ii., la distanza fra edifici stabilita nelle presenti norme (indice De – Distanza fra edifici) non è suscettibile di deroghe per accordi convenzionali fra privati in quanto risponde ad esigenze pubblicistiche che sovrastano gli interessi dei singoli per soddisfare interessi generali.
4. La distanza dai confini di proprietà è viceversa derogabile – nei modi ed entro i limiti stabiliti dalle presenti norme – per effetto di accordi fra privati confinanti.
5. La presente norma si applica anche agli edifici residenziali di servizio alle attività economiche.

### Art.25 - Sopralzi

1. I sopralzi di fabbricati esistenti sono in generale soggetti al rispetto integrale delle distanze stabilite dal PGT, con le seguenti possibili eccezioni:
  - a. Distanza dai confini (DC) - è derogabile per effetto di convenzione fra confinanti, facendo tuttavia salva la distanza fra edifici come stabilita dal PGT e dal Regolamento Locale d'Igiene.
  - b. Distanza dalle strade (DS) - a giudizio esclusivo delle strutture comunali competenti, e sempre che non ostino esigenze di pubblico interesse, nel rispetto di eventuali maggiori distanze previste da normative prevalenti, il sopralzo potrà essere autorizzato nel rispetto della distanza in atto del sottostante fabbricato esistente, ancorché inferiore a quella prescritta dal PGT;
  - c. Distanza dai fabbricati (DF) - Non sono ammesse eccezioni.
2. Per tutti i casi sopra elencati sono fatte salve le possibilità di deroga stabilite dal D. Lgs. 102/2014, nonché quelle stabilite da altre norme nazionali e regionali attuali o future.

## TITOLO II - Disciplina urbanistica

### Art.26 - Classificazione del territorio comunale

1. Il Piano delle Regole, negli elaborati cartografici PR.01 e PR.02 "Classificazione del Tessuto urbano consolidato e degli ambiti destinati all'agricoltura", rispettivamente in scala 1:8.000 e 1:2000, individua:
  - a. Gli ambiti del Tessuto urbano consolidato
    - i. Nuclei di antica formazione- NAF
    - ii. Ambiti residenziali di recente formazione- ARF
    - iii. Ambiti per le attività economiche- AE
    - iv. Ambiti per le attività economiche nel tessuto residenziale- AER
  - b. Gli Ambiti destinati all'agricoltura
    - i. Ambiti agricoli di interesse strategico- AAS
    - ii. Ambiti agricoli ordinari- AAO
    - iii. Nuclei rurali- NR
    - iv. Insediamenti rurali di interesse paesistico ed Emergenze storico-architettoniche all'interno del PASM
  - c. Gli Ambiti di Trasformazione, disciplinati dal Documento di Piano
  - d. Gli disciplinati dal Piano dei Servizi
  - e. Gli ambiti disciplinati da specifica pianificazione attuativa in corso, di cui all'art. 54.

## CAPO I - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

### Art.27 - Nuclei di antica formazione - NAF

#### Descrizione

1. Sono così definite le porzioni del territorio urbano edificato costituite da agglomerati di antica formazione nelle quali permangono caratteri storici, artistici o di pregio ambientale. Tali agglomerati sono:
  - a. il nucleo di antica formazione del centro di Rosate;
  - b. il complesso del "Vecchio mulino delle Umiliate" sito in Via Gallotti.
  - c. l'ambito della cascina Confaloniera.
2. I Nuclei di antica formazione sono stati individuati e perimetrati tenendo principalmente conto della "cartografia di prima levata" dell'Istituto Geografico Militare Italiano, nonché delle cartografie dei catasti storici, avuto riguardo all'effettivo stato attuale dei luoghi e degli immobili e comprendendovi, in alcuni casi, anche aree libere da edificazione poste in stretta connessione coi predetti agglomerati, che possono pertanto considerarsi parte integrante dei medesimi.
3. Sono compresi entro il perimetro dei "Nuclei di antica formazione" i seguenti immobili annoverati fra le "attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale":
  - a. il Castello Visconteo;
  - b. la Residenza Municipale (Palazzo Cattaneo) con le relative pertinenze;
  - c. il complesso della scuola elementare e relative pertinenze;

- d. il Centro Parrocchiale;
  - e. la Chiesa di Santo Stefano;
  - f. Cappella delle Opere Parrocchiali (cappella dell'Oratorio Parrocchiale).
4. I Nuclei di antica formazione comprendono i seguenti beni storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42:
- a. beni culturali vincolati ai sensi dell'articolo 10, comma 1 (edifici pubblici con più di 70 anni):
    - i. Chiesa di San Giuseppe;
    - ii. Chiesa di Santo Stefano;
    - iii. Cappella delle Opere Parrocchiali (cappella dell'Oratorio Parrocchiale);
    - iv. Cappella della Madonna del latte o della Madonna della provvidenza;
    - v. Residenza Municipale (Palazzo Sforzesco);
    - vi. Complesso della Scuola elementare;
    - vii. Ex residenza Municipale;
    - viii. Centro Parrocchiale.
  - b. beni culturali vincolati ai sensi dell'articolo 10, comma 3 (edifici tutelati tramite specifico provvedimento):
    - i. Castello Visconteo (provvedimento del 26.06.1912, codice Pav 150)
5. A tali immobili si applica la disciplina del D.Lgs 42/2004, oltre che le specifiche modalità di intervento previste dal presente articolo.
6. Il Piano delle Regole individua inoltre ulteriori immobili che – benché non soggetti al predetto vincolo – sono ritenuti di particolare interesse storico-artistico-monumentale e pertanto meritevoli di tutela; gli stessi sono individuati nella tavola del Piano delle Regole PR/a.04 I Nuclei di antica formazione: l'interesse storico, artistico e paesaggistico degli edifici, in scala 1 : 1.000.
7. Detti immobili sono soggetti, ai fini degli interventi su di essi effettuabili, alla disciplina dettata nel presente articolo (vedi in particolare il paragrafo 45.08).
- a. Casa porticata di epoca spagnola;
  - b. Casa già "Albergo del Castello";
  - c. Cascina Stampa (ora adibita a residenza);
  - d. Ex Convento delle Umiliate (ora trasformato in residenza);
  - e. Complesso del Vecchio Mulino;
  - f. Villa Oldrati (ora Casa per Anziani).

#### **Zone di recupero ai sensi della L. 457/1978**

8. Considerate le condizioni di degrado localmente riscontrabili e considerata altresì la complessità e la dimensione di alcuni impianti edilizi nei quali sono prevedibili interventi di recupero, i Nuclei di antica formazione, come delimitati sulle tavole PR.01, PR.02 e PR.03, vengono interamente definiti "Zone di recupero" ai sensi e per gli effetti dell'articolo 27 e seguenti della L. 457/1978 "Norme per l'edilizia residenziale".
9. Il Comune potrà pertanto individuare, anche su proposta dei proprietari interessati, gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla formazione ed approvazione del Piano di Recupero.

### Destinazioni d'uso

10. La destinazione d'uso principale nel nucleo urbano di antica formazione è la residenza.
11. Sono inoltrammesse le destinazioni d'uso complementari, accessorie e compatibili con la residenza.
12. Sono espressamente vietate le destinazioni d'uso a tal fine indicate nella tabella di cui all'articolo 35 "Destinazioni d'uso non ammesse nei singoli ambiti del territorio edificato o in corso di edificazione".
13. Gli edifici che alla data di adozione del presente piano hanno una destinazione non consentita potranno subire solo interventi fino alla di Manutenzione Straordinaria.

### Modalità di attuazione

14. Si rimanda a quanto disciplinato dall'art. 13 delle presenti norme.

### Modalità di intervento

15. L'elaborato cartografico PR.03a "Classificazione degli edifici nei Nuclei di antica Formazione" classifica gli edifici del centro storico in:
  - a. Edifici di rilevanza storica, architettonica, artistica, monumentale meritevoli di tutela- EV1
  - b. Edifici di interesse storico e ambientale da tutelare e valorizzare- EV2
  - c. Edifici dell'impianto storico- EIS
  - d. Edifici incongrui- EIN
  - e. Edifici di recente costruzione e/o riqualificazione compatibili con le caratteristiche del contesto- ERR
  - f. Edifici accessori e rustici- EAR
16. L'individuazione si intende automaticamente estesa alle relative aree di pertinenza
17. A tale classificazione sono associate specifiche modalità di intervento come da tabelle seguente, e come meglio dettagliate nei paragrafi successivi:

CLASSIFICAZIONE	RR	MO	MS	RE - Ristrutturazione Edilizia		
				senza demolizione e ricostruzione	demolizione e ricostruzione con mantenimento di sagoma e sedime	demolizione e ricostruzione con differenti sagoma o sedime
<b>EV1</b> - Edifici di rilevanza storica, architettonica, artistica, monumentale meritevoli di tutela		•	•	•	•	•
<b>EV2</b> - Edifici di interesse storico e ambientale da tutelare e valorizzare					•	•
<b>EIS</b> - Edifici dell'impianto storico						•
<b>EIN</b> - Edifici incongrui						
<b>ERR</b> - Edifici di recente costruzione e/o riqualificazione compatibili con le caratteristiche del contesto						
<b>EAR</b> - Edifici accessori e rustici						

- interventi non consentiti

**Indici e parametri urbanistici**

18. Gli interventi di trasformazione in questo ambito sono regolati dai seguenti indici e parametri edilizi e urbanistici:
- a.  $IF \leq$  esistente.
  - b.  $IC \leq$  esistente.
  - c.  $IPF \geq$  esistente
19. È consentito derogare ai parametri di cui al comma precedente negli interventi di Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione integrale degli immobili, e negli interventi di nuova costruzione, previo parere vincolante della Commissione paesaggio, e nel rispetto delle “Prescrizioni di tutela e valorizzazione del Nucleo di antica formazione”

**Prescrizioni di tutela e valorizzazione del Nucleo di antica formazione**

20. Gli interventi edilizi entro il perimetro del Nucleo di antica formazione dovranno adeguarsi alle seguenti prescrizioni, che devono essere osservate negli interventi edilizi diretti, ovvero convenzionati, in quanto meritevoli di tutela per la loro morfologia, i materiali costitutivi, la collocazione, la composizione ovvero per il relativo apparato decorativo.
- a. Dette prescrizioni riguardano:
    - i. gli allineamenti di cortina stradale: l'intervento edilizio dovrà rispettare gli allineamenti esistenti o allinearsi a quelli prevalenti;
    - ii. le facciate di pregio e in generale i fronti edilizi: sono ammessi interventi di tipo manutentivo e/o di restauro degli elementi originari, salvo che le facciate abbiano subito interventi incongrui con la composizione architettonica. Gli apparati decorativi, quali targhe, affreschi e simili devono essere, ove possibile, mantenuti;
    - iii. gli spazi unitari: deve essere conservata l'unitarietà di corti, aie e piazzette;
    - iv. le coperture: la sagoma e il materiale delle coperture costituiscono elementi architettonicamente rilevanti, pertanto nel Nucleo di antica formazione è vietato alterarne l'andamento, salvo per il recupero di condizioni incongrue, anomale o frutto di interventi sui manufatti originari non coerenti con la composizione architettonica dell'edificio o del contesto, poiché l'eventuale esistente discontinuità è, in generale, considerata un elemento di pregio ambientale. Gli sporti di gronda dovranno, ove possibile, essere conservati o riportati alle fogge originarie sia in termini dimensionali (aggetto) sia in relazione ai materiali costitutivi e decorativi dello sporto;
    - v. è consentito derogare alle prescrizioni morfologiche, previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio e sempre che esse siano comunque mirate a valorizzare le caratteristiche peculiari del nucleo nonché al corretto inserimento e/o al recupero degli elementi compositivi della tradizione architettonica del contesto.
21. Gli interventi nei Nuclei di antica formazione dovranno altresì conformarsi a quanto disciplinato nel Regolamento Edilizio in merito alle “Prescrizioni generali di tutela e per l'uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori nel Nucleo di Antica Formazione”.

**Interventi riguardanti gli Edifici di rilevanza storica, architettonica, artistica, monumentale meritevoli di tutela (EV1)**

22. Trattasi di beni culturali già assoggettati a vincolo dalle norme vigenti (d.lgs 22.1.2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio), per i quali il Piano delle Regole prevede la tutela e la valorizzazione.

23. Fatta salva la necessità di autorizzazione della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici, ove richiesta dal citato d.lgs 42/2004, per gli edifici di rilevanza storica, architettonica, artistica, monumentale meritevoli di tutela sono consentiti gli interventi di Restauro e Risanamento conservativo
24. Ciascun intervento di Restauro e Risanamento conservativo deve essere preceduto da una relazione specifica che fornisca precise indicazioni sulla metodologia dell'intervento.
25. Il progetto deve avere come base un rilievo accurato dell'edificio nel suo insieme e nelle sue parti costitutive, accompagnato da documentazione fotografica e da specifica relazione, e deve inoltre censire e rappresentare tutti i particolari architettonici che si identificano con la sua origine o con le diverse fasi della sua storia e gli elementi decorativi e pittorici e di arredo su cui s'intende eseguire l'intervento di restauro da parte di maestranze specializzate.
26. L'intervento di restauro può comportare eventuali limitate modifiche interne solo ove le stesse non compromettano né i caratteri stilistici e tipologici dell'organismo architettonico, né l'apparato decorativo e pittorico, o l'eventuale presenza nelle pertinenze di elementi naturalistici di pregio.
27. Gli interventi sui beni come sopra individuati devono:
  - a. lasciare inalterati i volumi fisici esistenti eliminando però tutte le superfetazioni nonché tutti gli elementi (strutturali o sovrastrutturali) recenti e non coerenti, sotto il profilo stilistico e tipologico, con l'organismo originario;
  - b. mantenere le parti strutturali (salvo le indispensabili sostituzioni parziali rese eventualmente necessarie da inderogabili – e previamente accertate e documentate – esigenze statiche o funzionali) e le parti esterne dell'organismo architettonico, conservando i caratteri e gli elementi tipici e connotativi di queste ultime (quali la dimensione e la forma delle finestre, le cornici, le lesene, i fregi, i materiali ed i colori);
  - c. mantenere i materiali originali a vista o, laddove il mantenimento non sia possibile, sostituirli con altri di caratteristiche qualitative ed estetiche coerenti; tale criterio conservativo va rispettato anche negli interventi relativi agli arredi fissi, alle pavimentazioni interne ed esterne, al patrimonio arboreo dei giardini e dei cortili;
  - d. limitare la formazione di eventuali nuove aperture a finestre in falda, tipo Velux, in quantità e dimensioni limitate alle strette esigenze di carattere igienico;
  - e. conseguire in via preventiva l'autorizzazione dei competenti Enti ed Uffici sovracomunali.
28. Per le aree libere di pertinenza non destinate a verde sono ammesse esclusivamente opere di manutenzione e di restauro; la riduzione delle superfici filtranti è ammessa solo in connessione con la realizzazione di opere di restauro che le rendano necessarie.

### **Interventi riguardanti gli Edifici di interesse storico e ambientale da tutelare e valorizzare (EV2)**

29. Trattasi in genere di quegli edifici che, seppure attualmente non soggetti a vincolo, risultano di interesse storico e ambientale sia per le caratteristiche morfologiche, tipologiche e planivolumetriche genericamente riconducibili all'impianto originario del nucleo antico, sia per più intrinseci caratteri architettonico-costruttivi. Per tale ragione il Piano delle Regole, coerentemente con l'art. 57 delle Norme di Attuazione del PTM, ne prevede la tutela e la valorizzazione.
30. In altri limitati casi, si tratta invece di beni culturali già assoggettati a vincolo dalle norme vigenti (d.lgs 22.1.2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio), elencati al quinto comma del paragrafo 45.01 del presente articolo e precisamente:
  - a. parte del complesso della Scuola elementare;
  - b. ex residenza Municipale;
  - c. Centro Parrocchiale.
31. Per gli edifici di interesse storico e ambientale da tutelare e valorizzare sono consentiti gli interventi fino alla Ristrutturazione Edilizia che non comporti la demolizione integrale degli edifici.

32. Tali interventi possono comportare eventuali modifiche esterne solo se le stesse non compromettano né l'unità tipologica dell'organismo architettonico né i principali elementi morfologici e decorativi riferibili all'epoca della costruzione, o che ne costituiscono un coerente completamento.
33. Gli interventi sui beni come sopra individuati dovranno:
- i. lasciare inalterato sia il Volume reale ( $V_r$ ) esistente sia la somma delle superfici lorde dell'edificio – computabili o meno nella Superficie Lorda (SL) – eliminando le superfetazioni, nonché tutti gli elementi (strutturali o sovrastrutturali) che si pongono in evidente contrasto con i connotati stilistici originari e caratteristici, modificando eventualmente anche le parti strutturali esterne dell'organismo architettonico, salvo la conservazione dei caratteri e degli elementi tipici, connotativi e prevalenti (quali indicativamente la dimensione e la forma delle finestre, le cornici, i fregi, i materiali ed i colori, il rapporto tra pieni e vuoti);
  - ii. mantenere i materiali originali a vista o, laddove il mantenimento non sia possibile, sostituirli con altri di caratteristiche qualitative ed estetiche coerenti;
  - iii. limitare la formazione di eventuali nuove aperture a finestre in falda tipo Velux ed eventualmente del tipo "a cappuccina" esclusivamente verso le corti interne, in quantità e dimensioni limitate alle strette esigenze di carattere igienico;
  - iv. solo in via eccezionale, ove le parti strutturali dell'edificio e/o la composizione delle murature o la loro vetustà non consenta, nemmeno con opere di consolidamento e rinforzo, di realizzare i nuovi solai, o di rinforzare quelli esistenti per renderli idonei ai nuovi sovraccarichi, è ammessa la ricostruzione fedele, conservando per quanto possibile parti della vecchia struttura quale testimonianza della storia dell'edificio; tale procedimento deve essere convalidato da una perizia tecnica ad opera di un laureato competente in tecniche di restauro che dimostri l'impossibilità della totale conservazione e dia conto della idoneità, sotto il profilo del rispetto dei caratteri storici e stilistici, della nuova proposta costruttiva. La proposta di progetto deve essere valutata, oltre che dagli organi tecnici e consultivi dell'Amministrazione Comunale, anche dalla Giunta comunale che si avvarrà, se del caso, del contributo di un consulente appositamente nominato.

#### Interventi riguardanti gli Edifici dell'impianto storico (EIS)

34. Si tratta di edifici che, pur se generalmente non connotati da particolare valore intrinseco, presentano caratteristiche morfologiche, tipologiche e planivolumetriche riconducibili all'impianto originario del nucleo antico. Detti edifici sono definiti "Edifici dell'impianto storico". Il Piano delle Regole prevede indirizzi di tutela e valorizzazione della morfologia urbana costituiti dal complesso degli Edifici dell'impianto storico, garantendo al contempo un fisiologico rinnovamento delle singole unità edilizie.
35. Per gli edifici dell'impianto storico sono consentiti gli interventi fino alla Ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, nel rispetto della sagoma e del sedime originari.
36. In numerosi casi detti edifici hanno subito – nei decenni recenti – interventi modificativi delle originarie caratteristiche, talvolta inappropriati poiché comportanti:
- a. modifiche delle dimensioni e dei rapporti dimensionali delle aperture di facciata;
  - b. modifiche della posizione delle aperture nella facciata (perdita della originaria disposizione regolare a favore di una disposizione irregolare e casuale);
  - c. sostituzione degli originari apparecchi oscuranti con altri (in genere avvolgibili in materia plastica) affatto diversi e generalmente inappropriati;
  - d. applicazione alle aperture di elementi di contorno (davanzali, spalle e cappelli) originariamente non presenti e per di più di foggia e di materiali non appropriati (ad esempio il marmo Travertino);
  - e. applicazione di rivestimenti di facciata inappropriati: zoccolature in lastre di Beola o di Serizzo, rivestimenti dell'intera facciata con lastre di marmo, sostituzione dell'originario intonaco (in sabbia e calce) a grana fine con intonaci strolati o con intonaci plastici graffiati, ecc.;

- f. tinteggiature di facciata con colori del tutto estranei non solo alla storia dell'edificio ma anche agli usi correnti all'epoca della sua costruzione;
  - g. sostituzione dell'originario manto di copertura in cotto (generalmente coppi) con manti di copertura inappropriati (tegole in cemento colorate, ecc.);
  - h. sostituzione delle originarie lattonerie (canali, pluviali, scossaline) sagomate secondo fogge tradizionali con lattonerie di foggia inappropriata;
  - i. messa in opera di torrini e comignoli prefabbricati in cemento, estranei alle caratteristiche dell'edificio;
  - j. aggiunta (o trasformazione) di balconi a sbalzo con caratteristiche (materiali, spessori, sagomatura dei frontali, disegno dei parapetti) inappropriata.
37. I criteri da seguire per qualsiasi intervento sugli "edifici dell'impianto storico" sono i seguenti:
- a. documentare nel modo più accurato possibile, sia con disegni che con fotografie, i superstiti caratteri originari dell'edificio;
  - b. risalire ai caratteri originari non più riscontrabili, con ogni mezzo documentale o, in mancanza, attraverso un esame critico e comparativo con altri edifici coevi, documentando anche, con ogni mezzo e per quanto possibile, la storia dell'edificio;
  - c. progettare l'intervento nel rispetto e nella conservazione dei superstiti caratteri originari dell'edificio e, per quanto possibile, eliminando le modifiche recenti inappropriata e ricostituendo le caratteristiche originarie andate perdute.
38. L'attuazione con demolizione e ricostruzione di interventi di "Ristrutturazione edilizia" è in ogni caso subordinata alla stipula di apposita Convenzione urbanistica.

#### **Interventi riguardanti gli Edifici incongrui (EIN)**

39. Si tratta di edifici aventi caratteristiche del tutto incoerenti coi caratteri che connotano i Nuclei di antica formazione.
40. Per gli edifici incongrui sono consentite tutte le modalità di intervento.
41. In caso di interventi che non prevedano la demolizione e ricostruzione degli immobili, gli interventi dovranno essere finalizzati al conseguimento di una maggior coerenza dell'edificio coi caratteri che connotano i Nuclei di antica formazione, tenute anche presenti le indicazioni contenute nel Regolamento Edilizio.
42. In caso di Ristrutturazione edilizia che preveda la demolizione e ricostruzione, anche parziale, degli immobili, i nuovi edifici dovranno allinearsi agli edifici circostanti, nel rispetto del Volume Reale pre-esistente.

#### **Interventi riguardanti gli Edifici di recente costruzione e/o riqualificazione compatibili con le caratteristiche del contesto (ERR)**

43. Si tratta di edifici esistenti che, se pure di nuova e recente costruzione e/o riqualificazione, presentano caratteristiche che non si pongono in contrasto coi caratteri dei Nuclei di antica formazione.
44. Sugli Edifici di recente costruzione e/o riqualificazione compatibili con le caratteristiche del contesto sono consentite tutte le modalità di intervento.
45. In caso di Ristrutturazione edilizia che preveda la demolizione e ricostruzione, anche parziale, degli immobili, i nuovi edifici dovranno allinearsi agli edifici circostanti, nel rispetto del Volume Reale pre-esistente.
46. Agli Edifici di recente costruzione e/o riqualificazione compatibili con le caratteristiche del contesto non si applicano le forme di incentivazione urbanistica nel Nucleo di antica formazione di cui al presente articolo.

**Interventi riguardanti gli Edifici accessori e rustici (EAR)**

47. Si tratta dei fabbricati secondari quali corpi secondari, accessori e rustici.
48. Sugli Edifici accessori e rustici sono consentite tutte le modalità di intervento.
49. È consentito il recupero, anche a fini abitativi, degli edifici rustici. Tale volumetria è ad considerarsi aggiuntiva rispetto alla SL massima ammissibile. A tale fine è ammessa la chiusura dei portici dei rustici e dei fienili nei limiti definiti dai pilastri perimetrali esistenti, rispettando nella forma e nelle caratteristiche dei materiali e dei sistemi costruttivi la struttura e i caratteri costruttivi e tipologici del fabbricato esistente.
50. È consentito l'accorpamento, tramite demolizione e ricostruzione, di due o più corpi secondari, accessori e rustici isolati o autonomi. In tal caso il nuovo fabbricato derivante dall'intervento di accorpamento:
  - a. può essere adibito solo a funzioni accessorie;
  - b. deve essere collocato in posizione idonea, possibilmente lungo il perimetro della proprietà;
  - c. non deve compromettere la unitarietà e fruibilità dello spazio libero residuo;
  - d. non deve determinare uno sfavorevole impatto visivo dalle aree pubbliche;
  - e. non può superare l'altezza strettamente necessaria per la destinazione in progetto, come prescritta dalle presenti norme e dal R.L.I.;
  - f. non può superare la somma delle Superfici coperte (Sc) degli edifici preesistenti demoliti;

**Ampliamento di Edifici esistenti**

51. È consentito ampliare "una tantum" gli edifici esistenti in misura non superiore al 15% del volume e della superficie coperta esistenti, per effettuare ampliamenti di singole unità abitative o per effettuare adeguamenti igienico-sanitari, alle seguenti condizioni:
  - a. le autorimesse di pertinenza siano ricavate (o mantenute, se già esistenti) al piano terra dell'edificio ampliato;
  - b. vengano salvaguardati gli allineamenti planimetrici di cortina eventualmente esistenti, in particolar modo sui lati prospettanti spazi pubblici;
  - c. le porzioni in ampliamento:
    - i. non diano luogo a corpi di fabbrica distinti e separati, ma vengano realizzate in adiacenza all'edificio esistente;
    - ii. non comportino innalzamento della copertura dell'edificio esistente, salvo che tale innalzamento sia strettamente necessario per il raggiungimento dell'altezza minima interna prescritta per l'abitabilità dei locali, ma fermo restando che non può essere incrementato il numero dei piani dell'edificio esistente;
    - iii. avvengano nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e tipologiche, tecnologiche, materiche e coloristiche dell'edificio esistente, in modo tale da evitare che dopo l'ampliamento l'edificio stesso risulti in contrasto con dette caratteristiche e/o in dissonanza col contesto dei nuclei di antica formazione;
    - iv. non compromettano la unitarietà e fruibilità degli spazi liberi residui.
52. L'ampliamento "una tantum" di cui al comma precedente non è ammesso per gli Edifici di rilevanza storica, architettonica, artistica, monumentale meritevoli di tutela e per gli Edifici di interesse storico e ambientale da tutelare e valorizzare, e non è cumulabile con ulteriori forme di incentivazione.
53. Gli Edifici dell'impianto storico potranno avvalersi dell'ampliamento "una tantum" di cui al presente paragrafo qualora lo stesso non interessi i fronti prospicienti gli spazi pubblici.
54. Gli edifici pubblici e di interesse pubblico e generale, come individuati dal Piano dei Servizi, possono sempre subire ampliamenti in relazione alle esigenze pubbliche e di interesse pubblico o generale da soddisfare, secondo quanto disciplinato dall'art. 8 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi.

55. I corpi di fabbrica, facenti parte di cortine di edifici, che – in seguito a demolizione o ristrutturazione o demolizione con ricostruzione o altro tipo di intervento – abbiano subito modifiche tali da far venir meno l'organica appartenenza alla relativa cortina (a causa di modifiche planimetriche che abbiano determinato l'arretramento o la sporgenza rispetto all'allineamento prevalente della cortina, ovvero di modifiche in altezza che abbiano determinato abbassamenti o innalzamenti della copertura rispetto all'altezza degli edifici adiacenti), potranno essere demoliti e ricostruiti col ripristino dell'originaria estensione planimetrica e con allineamento della copertura a quella degli edifici adiacenti. La predetta facoltà può essere esercitata senza necessità di verifica del volume dell'edificio.

#### **Autorimesse**

56. Possono essere realizzate nuove autorimesse alle seguenti condizioni:

- a. il vincolo di pertinenzialità dovrà essere formalizzato nei modi stabiliti dalla competente autorità comunale;
- b. sia dimostrato che non esistono al piano terra nell'edificio principale, o in edifici destinati a funzioni accessorie o privi di destinazione, spazi che per la loro dimensione siano adeguati a tale scopo;
- c. abbiano superficie calpestabile netta non superiore a 18 mq per Unità funzionale (Ufn) servita.

57. La nuova costruzione deve avvenire:

- a. in una posizione che non comprometta la unitarietà e fruibilità dello spazio libero residuo e non determini uno sfavorevole impatto visivo dalle aree pubbliche;
- b. con altezza all'estradosso della copertura, nel punto più alto, non superiore a mt 2,50 misurata a partire dal piano di spiccato e fino all'estradosso della copertura (nel punto più alto) (vedi anche articolo 16);
- c. nel rispetto delle "Prescrizioni generali di tutela e per l'uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori" di cui al paragrafo 45.05 del presente articolo.

#### **Tutela dei valori episodici**

58. La tutela prevista dal presente paragrafo riguarda singoli elementi architettonici (portali, portoni, cornici, zoccolature, ecc.), pittorici e decorativi di pregio, o costituenti testimonianza della memoria storica locale, ancora presenti nel tessuto edilizio, anche se collocati in contesti ormai alterati.

59. Gli elementi sopra citati devono essere salvaguardati e mantenuti come sono e possibilmente dove sono – con le opportune opere di restauro da attuarsi, ad opera di tecnici specializzati, secondo criteri da concordare col Comune – anche nel caso in cui gli edifici, i manufatti edilizi o gli spazi che li contengono siano interessati da opere di ristrutturazione o di ricostruzione.

60. In casi particolari e per comprovate necessità tecniche o funzionali è ammessa la ricollocazione dell'elemento architettonico, decorativo o pittorico in altra posizione, non estranea al contesto in cui l'elemento stesso era originariamente situato.

61. Caso per caso si dovrà valutare l'opportunità e la possibilità di un recupero – eventualmente anche mediante il totale rifacimento – nel contesto del previsto intervento edilizio.

#### **Parcheggi pertinenziali di cui alla L. 122/1989**

62. Nei "Nuclei di antica formazione" i parcheggi di pertinenza devono essere reperiti nella misura prevista all'art. 23.

63. Qualora risulti l'impossibilità al reperimento di spazi idonei, la competente autorità comunale potrà consentire la monetizzazione sostitutiva, sulla base di valutazione discrezionale riferita alla localizzazione dell'intervento, alla destinazione d'uso prevista, alla situazione della viabilità e degli spazi di sosta pubblici esistenti nella zona.

64. In analogia al principio stabilito al comma 3, ultimo periodo, dell'articolo 64 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, la monetizzazione consiste nel versamento di un importo pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire.

**Recupero ai fini abilitativi dei sottotetti**

65. Per il recupero dei sottotetti si rimanda all'art. 24 delle presenti norme.

**Norme particolari**

66. Le recinzioni potranno essere realizzate con altezze, tipologie, materiali e colori conformi a quelli della recinzione preesistente o, in mancanza, a quelli di recinzioni coeve adiacenti o limitrofe o in qualsiasi modo documentabili nel nucleo di antica formazione.
67. È consentito effettuare la chiusura di scale esterne, alle seguenti condizioni:
- che si tratti di scale colleganti due parti, poste a piani diversi, della medesima unità immobiliare, il che giustifica la necessità di chiusura;
  - che l'intervento interessi facciate dell'edificio non prospettanti spazi pubblici;
  - che l'intervento non riguardi edifici classificati nel Piano delle Regole come "Beni di rilevanza storica, architettonica e ambientale meritevoli di tutela". Per gli "Edifici incongrui" e per i "corpi secondari, accessori e rustici", l'eventuale chiusura di scale esterne è ammessa solo se effettuata nell'ambito di un complessivo intervento di riqualificazione (fra quelli ammessi dal presente articolo);
  - che l'intervento sia effettuato in modo tale da non porsi in contrasto con le caratteristiche originarie dell'edificio interessato, se congruo, (e, ovviamente, da non ledere diritti di terzi) nel rispetto di quanto stabilito in via generale nel presente articolo.
68. È consentito realizzare balconi e tettoie, alle seguenti condizioni:
- che l'intervento interessi facciate dell'edificio non prospettanti spazi pubblici;
  - che l'intervento non riguardi edifici classificati nel Piano delle Regole come "Beni di rilevanza storica, architettonica, artistica, monumentale meritevoli di tutela". Per gli "Edifici incongrui" e per i "corpi secondari, accessori e rustici", l'eventuale aggiunta di balconi e tettoie è ammessa solo se effettuata nell'ambito di un complessivo intervento di riqualificazione (fra quelli ammessi dal presente articolo);
  - che l'intervento sia effettuato in modo tale da non porsi in contrasto con le caratteristiche originarie dell'edificio interessato, se congruo, (e, ovviamente, da non ledere diritti di terzi) nel rispetto di quanto stabilito in via generale nel presente articolo.
69. Per gli edifici esistenti che presentino piani (legittimamente) adibiti ad uso residenziale o ad usi assimilabili aventi altezza netta interna inferiore a mt 2,70, è sempre consentito incrementare detta altezza fino a mt 2,70 mediante il riposizionamento altimetrico degli impalcati orizzontali (solai). Nel caso che detta altezza non sia conseguibile semplicemente col riposizionamento altimetrico degli impalcati orizzontali, ma richieda anche l'innalzamento – in tutto o in parte – della copertura, quest'ultimo sarà ammesso solo qualora non venga superata l'altezza degli edifici adiacenti o, in mancanza di tale riferimento, non si determini una situazione atipica rispetto agli edifici circostanti e limitrofi – in particolar modo per quanto risulta percepibile dagli spazi pubblici o di uso pubblico – e in ogni caso nel rispetto delle caratteristiche del nucleo urbano di antica formazione.
70. È sempre ammessa la formazione di un solaio con sottostante vespaio aerato posto a quota altimetrica tale da avere il piano di calpestio sopra la quota 0,00.
71. È sempre ammesso sostituire o coprire eventuali coperture piane con tetti a falda, sempre che non venga superata l'altezza degli edifici adiacenti o, in mancanza di tale riferimento, non si determini una situazione atipica rispetto agli edifici circostanti e limitrofi e in ogni caso nel rispetto delle caratteristiche del "Nucleo urbano di antica formazione".
72. Nella sistemazione delle aree di pertinenza le pavimentazioni dovranno essere ridotte al minimo indispensabile, privilegiando invece le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno di tipo traspirante, come il prato armato. Sono fatte salve eventuali differenti prescrizioni dell'ASL o dell'ARPA. Il progetto dovrà contenere l'esatta indicazione di quanto sopra, con specificazione delle essenze previste.

## Art.28 - Ambiti residenziali di recente formazione - ARF

### Descrizione

1. Sono così denominate la parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate (nei decenni recenti), caratterizzate dalla presenza di edifici prevalentemente adibiti alla residenza o ad attività ad essa complementari e/o compatibili.

### Destinazioni d'uso

2. La destinazione d'uso principale è la residenza.
3. Sono inoltre ammesse le destinazioni d'uso complementari, accessorie e compatibili con la residenza.
4. Sono espressamente vietate le destinazioni d'uso a tal fine indicate nella tabella di cui all'articolo 35 "Destinazioni d'uso non ammesse nei singoli ambiti del territorio edificato o in corso di edificazione".
5. Sono inoltre in ogni caso escluse le attività insalubri di prima classe, ai sensi delle normative vigenti, o comunque quelle che possono essere fonte di molestia o danno per i residenti per emissioni di rumore, esalazioni od altro anche se a servizio di singoli utenti ed a prescindere dal numero degli addetti.
6. Gli spazi edilizi (edifici e pertinenze) che alla data di adozione del presente piano hanno una destinazione non consentita potranno subire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

### Modalità di attuazione

7. Si rimanda a quanto disciplinato dall'art. 14 delle presenti norme.

### Modalità di intervento

8. Negli Ambiti residenziali di recente formazione sono consentite tutte le modalità di intervento.

### Indici e parametri urbanistici

9. Gli interventi di trasformazione in questo ambito sono regolati dai seguenti indici e parametri edilizi e urbanistici:
  - a.  $IF \leq 0,4mq/mq$  o pari all'esistente (se superiore).
  - b.  $IT \leq 0,4mq/mq$  a fronte di pianificazione attuativa
  - c.  $IC \leq 0,40 mq/mq$
  - d.  $IPF \geq 0,30 mq/mq$
  - e. Distanza dai confini-  $1/2 H$  con minimo di 5 m, fatte salve le deroghe di cui all'art. 8.
  - f. Negli interventi di Ristrutturazione edilizia e di Nuova costruzione, la distanza deve essere ulteriormente incrementata qualora l'estensione orizzontale del fronte dell'edificio sia di entità tale da produrre un sensibile impatto nei confronti della proprietà confinante, e precisamente:

estensione orizzontale del fronte dell'edificio	incremento della distanza dai confini di proprietà		
	edifici $H \leq 4,50 m$	edifici $H \leq 7,50 m$	edifici $H \leq 10,50 m$
$\leq 20 m$	0,00 m	0,00 m	0,00 m

≤ 25 m	0,20 m	0,30 m	0,50 m
≤ 30 m	0,40 m	0,60 m	1,00 m
≤ 35 m	0,60 m	0,90 m	1,50 m
≤ 40 m	0,80 m	1,20 m	2,00 m
≤ 45 m	1,00 m	1,50 m	2,50 m
≤ 50 m	1,20 m	1,80 m	3,00 m

- h. Per Altezze (H) intermedie fra quelle indicate nella tabella, l'incremento della Distanza dai confini di proprietà verrà determinato per interpolazione lineare (in funzione unicamente dell'Altezza (H) dell'edificio in progetto).
- i. Per interventi preceduti da pianificazione attuativa, l'entità dell'incremento della Distanza dai confini di proprietà (Dc) è stabilita dal Piano Attuativo.
- j. Distanza dalle strade
- i. 5 m per calibro stradale inferiore a 7 m
  - ii. 7,5 m per calibro stradale compreso fra 7 m e 15 m;
  - iii. 10 m per calibro stradale superiore a 15 m
  - iv. o secondo quanto previsto dal P.A. in caso di pianificazione attuativa; è in facoltà dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione Edilizia (ove costituita), consentire l'allineamento con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori.
- k. Distanza dagli edifici- pari ad H, con minimo di 10 m
- l.  $H \leq 10,5$
- m. Parcheggi- come stabilito all'art. 23.
- n. Standard- come stabilito all'art. 15 delle norme di attuazione del Piano dei Servizi.

### Norme particolari

10. In questo ambito le coperture degli edifici devono essere a falde, con pendenze non inferiori al 35% e non superiori al 45%; è tuttavia in facoltà dell'Amministrazione, previo parere della Commissione Edilizia Comunale (ove costituita) e della Commissione comunale per il paesaggio, approvare soluzioni di copertura differenti, adeguatamente motivate sotto il profilo tipologico/formale o dell'efficienza energetica dell'edificio.
11. È in ogni caso ammessa la costruzione in deroga, una tantum e previo idoneo titolo abilitativo, di autorimesse al coperto, purché di pertinenza di edifici esistenti, nella quantità massima di un posto macchina di 18 mq di superficie (netta) di pavimento per ogni Unità funzionale (Ufn), con altezza massima di ml 2,50 misurata dal piano del terreno naturale fino all'estradosso della copertura (nel punto più alto); tali autorimesse non concorrono al computo del Volume urbanistico (Vu) né della Superficie coperta (Sc); quanto alla Distanza dai confini di proprietà (Dc), alla Distanza dal ciglio stradale (Ds) e alla Distanza fra edifici (De), valgono le norme stabilite nel presente articolo nonché all'articolo intitolato "Costruzioni a confine".
12. È parimenti in ogni caso ammessa la costruzione in deroga, una tantum e previo idoneo titolo abilitativo, di piccoli manufatti adibiti a ripostiglio attrezzi, purché di pertinenza di edifici esistenti e ubicati nel relativo giardino o cortile, aventi Superficie Lorda (SL) non superiore a mq 10 e altezza massima di m 2,50 misurata dal piano del terreno naturale fino all'estradosso della copertura (nel punto più alto); tali manufatti non concorrono al computo del Volume urbanistico (Vu) né della Superficie coperta (Sc), mentre concorrono al computo della Superficie permeabile (Spe); quanto alla Distanza dai confini di proprietà (Dc), alla Distanza dal ciglio stradale (Ds) e alla Distanza fra edifici (De), valgono le norme stabilite nel presente articolo nonché all'articolo intitolato "Costruzioni a confine".
13. Nei lotti la cui possibilità edificatoria (determinata secondo le presenti norme) risulti – alla data di adozione del

presente Piano delle Regole – completamente saturata, è in ogni caso consentito realizzare “una tantum” un ampliamento di singole unità immobiliari residenziali non superiore al 15% della SL e/o della Superficie coperta (Sc) esistenti – finalizzato all’adeguamento igienico–sanitario dell’alloggio o anche al conseguimento di una miglior funzionalità e fruibilità –, a condizione che la superficie del lotto non abbia subito riduzioni successivamente alla suddetta data di adozione.

14. L’ampliamento non superiore al 15% potrà essere realizzato, sempre “una tantum”, anche per quei lotti per i quali sussista una possibilità edificatoria residua inferiore a detta entità.
15. Le forme di incentivazione di cui al presente articolo non sono cumulabili con ulteriori forme di incentivazione derivanti dalla legislazione regionale o nazionale.

## Art.29 - Ambiti per le attività economiche - AE

### Definizione

1. Sono così denominate le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate (nei decenni recenti), caratterizzate dalla presenza di edifici destinati in senso ampio ad ospitare attività economiche: turistico-ricettive, produttive, direzionali, commerciali, di servizio alla persona o all’impresa.

### Destinazioni d’uso

2. Le destinazioni d’uso principali ammesse sono tutte quelle afferenti alle Attività economiche.
3. Sono inoltre – in generale – ammesse le destinazioni d’uso complementari, accessorie e compatibili con detta destinazione.
4. Sono espressamente vietate le destinazioni d’uso a tal fine indicate nella tabella di cui all’articolo 35 “Destinazioni d’uso non ammesse nei singoli ambiti del territorio edificato o in corso di edificazione”.
5. Sono inoltre in ogni caso escluse le attività insalubri di prima classe, ai sensi delle normative vigenti, o comunque quelle che possono essere fonte di molestia o danno per emissioni di rumore, esalazioni od altro anche se a servizio di singoli utenti ed a prescindere dal numero degli addetti.
6. Gli spazi edilizi (edifici e pertinenze) che alla data di adozione del presente piano hanno una destinazione non consentita potranno subire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

### Modalità di attuazione

7. Si rimanda a quanto disciplinato dall’art. 13 delle presenti norme.

### Modalità di intervento

8. Negli Ambiti per le attività economiche sono consentite tutte le modalità di intervento.

### Indici e parametri urbanistici

9. Gli interventi di trasformazione in questo ambito sono regolati dai seguenti indici e parametri edilizi e urbanistici:
  - a.  $IF \leq 0,70$  mq/mq o pari all’esistente (se superiore).
  - b.  $IT \leq 0,70$  mq/mq a fronte di pianificazione attuativa
  - c.  $IC \leq 0,60$  mq/mq (è consentito un incremento fino al 70% a fronte degli interventi di cui all’art. 21)
  - d.  $IPF \geq 0,20$  mq/mq

- e. Distanza dai confini-  $1/2 H$  con minimo di 5 m
- f. Distanza dalle strade
  - i. 7,5 m per calibro stradale compreso fra 7 m e 15 m;
  - ii. 10 m per calibro stradale superiore a 15 m
  - iii. o secondo quanto previsto dal P.A. in caso di pianificazione attuativa; è in facoltà dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione Edilizia (ove costituita), consentire l'allineamento con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori.
- g. Distanza dagli edifici- pari ad  $H$ , con minimo di 10 m
- h.  $H \leq 11,5$  m
- i. Parcheggi- come stabilito all'art. 23.
- j. Standard- come stabilito all'art. 15 delle norme di attuazione del Piano dei Servizi.

### Norme particolari

10. Per ogni insediamento di natura produttiva secondaria industriale o artigianale dovrà essere dimostrata e garantita, anche mediante l'impiego di appropriate tecnologie, la mancanza di nocività per l'ambiente sia per quanto riguarda le immissioni solide, liquide ed aeriformi, che per quanto riguarda la rumorosità; al fine di verificare la sussistenza dei suddetti requisiti di non nocività, si avrà riguardo alle norme statali e regionali in materia nonché al parere della ASL competente.
11. Il requisito della non nocività per l'ambiente è la condizione primaria per la autorizzabilità degli insediamenti produttivi.
12. Per ciascuna unità produttiva possono essere realizzate una o più abitazioni destinate al titolare e/o al custode, aventi complessivamente Superficie Lorda (SL) non superiore a mq 150.
13. Nella sistemazione delle aree di pertinenza le pavimentazioni dovranno essere ridotte al minimo indispensabile, privilegiando invece le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno di tipo traspirante, come il prato armato.
14. Sono fatte salve eventuali differenti prescrizioni dell'ASL o dell'ARPA.
15. Il progetto dovrà contenere l'esatta indicazione di quanto sopra, con specificazione delle essenze previste.

### Art.30 - Ambiti per le attività economiche all'interno del tessuto residenziale - AER

#### Definizione

1. Sono così denominate le parti del territorio comunale caratterizzate dalla presenza di edifici che ospitano attività economiche, ma che sono inseriti all'interno di un tessuto prevalentemente residenziale.
2. Per tali ambiti il presente Piano persegue i seguenti obiettivi:
  - a. consentire il mantenimento delle attività in essere, favorendone il miglioramento e la razionalizzazione sotto il profilo della miglior compatibilità urbanistica e adeguamento igienico sanitario.
  - b. consentire una riconversione urbanistica verso funzioni residenziali

## INTERVENTI SENZA CAMBIO D'USO URBANISTICAMENTE RILEVANTE

### Destinazioni d'uso

3. Si confermano come prevalenti le destinazioni d'uso in essere.
4. Sono inoltre ammesse le destinazioni d'uso complementari, accessorie e compatibili con detta destinazione.
5. In caso di cessazione dell'attività produttiva in essere e di subentro di nuova attività produttiva, sono ammesse, fra le attività industriali e artigianali, esclusivamente quelle per le quali ricorrano contemporaneamente i seguenti requisiti:
  - a. non risultino incluse nell'elenco delle industrie insalubri di prima classe approvato – ai sensi e per gli effetti dell'art. 216 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 (Testo Unico delle Leggi Sanitarie) – con d.m. 5 settembre 1994;
  - b. non risultino incluse nell'elenco delle industrie insalubri di seconda classe approvato col citato d.m. 5 settembre 1994, con l'eccezione delle attività incluse nell'elenco di cui all'allegato 1 (Elenco delle attività ad inquinamento atmosferico poco significativo) o nell'elenco di cui all'allegato 2 (Elenco delle attività a ridotto inquinamento atmosferico) al d.P.R. 25 luglio 1991 (Modifiche dell'atto di indirizzo e coordinamento in materia di emissioni poco significative e di attività a ridotto inquinamento atmosferico, emanato con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri in data 21 luglio 1989), pubblicato sulla G.U. 27 luglio 1991 n.175;
  - c. sia dimostrata, per mezzo di idonea documentazione tecnica, l'osservanza delle norme in materia di impatto ambientale acustico;
  - d. non risulti violata alcuna altra norma in materia di emissioni solide, liquide, aeriformi, acustiche e di produzione di vibrazioni suscettibili di disturbare gli insediamenti residenziali adiacenti e limitrofi;
  - e. la nuova attività risulti di fatto compatibile, a parere dell'ASL e dell'ARPA (per gli aspetti di rispettiva competenza), coi limitrofi insediamenti residenziali.
6. Compete in ogni caso all'Autorità Comunale, visto il parere dell'ASL e dell'ARPA, stabilire l'ammissibilità della nuova attività.
7. Sono espressamente vietate le destinazioni d'uso a tal fine indicate nella tabella di cui all'articolo 35 "Destinazioni d'uso non ammesse nei singoli ambiti del territorio edificato o in corso di edificazione".
8. Sono inoltre in ogni caso escluse le attività insalubri di prima classe, ai sensi delle normative vigenti, o comunque quelle che possono essere fonte di molestia o danno per emissioni di rumore, esalazioni od altro anche se a servizio di singoli utenti ed a prescindere dal numero degli addetti.
9. Gli spazi edilizi (edifici e pertinenze) che alla data di adozione del presente piano hanno una destinazione non consentita potranno subire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

### Modalità di attuazione

10. Si rimanda a quanto disciplinato dall'art. 13 delle presenti norme.

### Modalità di intervento

11. Negli Ambiti per le attività economiche all'interno del tessuto residenziale sono consentite tutte le modalità di intervento.

### Indici e parametri urbanistici

12. Gli interventi di trasformazione in questo ambito sono regolati dai seguenti indici e parametri edilizi e urbanistici:
  - a.  $IF \leq 0,70 \text{ mq/mq}$  o pari all'esistente (se superiore).

- b.  $IT \leq 0,70$  mq/mq a fronte di pianificazione attuativa
- c.  $IC \leq 0,60$  mq/mq (è consentito un incremento fino al 70% a fronte degli interventi di cui all'art. 21)
- d.  $IPF \geq 0,20$  mq/mq
- e. Distanza dai confini-  $1/2 H$  con minimo di 5 m
- f. Distanza dalle strade
  - i. 7,5 m per calibro stradale compreso fra 7 m e 15 m;
  - ii. 10 m per calibro stradale superiore a 15 m
  - iii. o secondo quanto previsto dal P.A. in caso di pianificazione attuativa; è in facoltà dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione Edilizia (ove costituita), consentire l'allineamento con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori.
- g. Distanza dagli edifici- pari ad  $H$ , con minimo di 10 m
- h.  $H \leq 11,5$  m
- i. Parcheggi- come stabilito all'art. 23.
- j. Standard- come stabilito all'art. 15 delle norme di attuazione del Piano dei Servizi.

### Norme particolari

- 13. intervento comportante l'insediamento di una nuova attività o l'ampliamento di un'attività in essere o la trasformazione di un'attività in essere è soggetto, ai fini dell'esercizio dell'attività, al parere dell'ASL e dell'ARPA competenti.
- 14. Per ciascuna unità produttiva potrà essere realizzata una abitazione destinata al titolare e/o al custode, avente Superficie Lorda (SL) non superiore a mq 150.
- 15. Nella sistemazione delle aree di pertinenza le pavimentazioni dovranno essere ridotte al minimo indispensabile, privilegiando invece le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno di tipo traspirante, come il prato armato.
- 16. Sono fatte salve eventuali differenti prescrizioni dell'ASL o dell'ARPA.
- 17. Il progetto dovrà contenere l'esatta indicazione di quanto sopra, con specificazione delle essenze previste.

## INTERVENTI CON CAMBIO D'USO URBANISTICAMENTE RILEVANTE

### Destinazioni d'uso

- 18. La destinazione d'uso principale è la residenza
- 19. Sono inoltre ammesse le destinazioni d'uso complementari, accessorie e compatibili con detta destinazione.

### Modalità di attuazione

- 20. Gli interventi che prevedono il cambio di destinazione d'uso verso funzioni residenziali si attuano tramite Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato.
- 21. Gli elaborati PR.01 e PR.02 "Classificazione del Tessuto Urbano consolidato e degli Ambiti destinati all'agricoltura", individuano cartograficamente le modalità attuative specifiche per ogni ambito.

### Modalità di intervento

22. Negli Ambiti per le attività economiche all'interno del tessuto residenziale sono consentite tutte le modalità di intervento.

### Indici e parametri urbanistici

23. Gli interventi di trasformazione in questo ambito sono regolati dai seguenti indici e parametri edilizi e urbanistici:

- a.  $IF \leq 0,4mq/mq$  a fronte di Permesso di costruire convenzionato.
- b.  $IT \leq 0,4mq/mq$  a fronte di pianificazione attuativa
- c.  $IC \leq 0,40 mq/mq$
- d.  $IPF \geq 0,30 mq/mq$
- e. Distanza dai confini-  $1/2 H$  con minimo di 5 m, fatte salve le deroghe di cui all'art. 8.
- f. In caso di Permesso di costruire convenzionato, negli interventi di Ristrutturazione edilizia e di Nuova costruzione, la distanza deve essere ulteriormente incrementata qualora l'estensione orizzontale del fronte dell'edificio sia di entità tale da produrre un sensibile impatto nei confronti della proprietà confinante, e precisamente:

estensione orizzontale del fronte dell'edificio	incremento della distanza dai confini di proprietà		
	edifici $H \leq 4,50$ m	edifici $H \leq 7,50$ m	edifici $H \leq 10,50$ m
$\leq 20$ m	0,00 m	0,00 m	0,00 m
$\leq 25$ m	0,20 m	0,30 m	0,50 m
$\leq 30$ m	0,40 m	0,60 m	1,00 m
$\leq 35$ m	0,60 m	0,90 m	1,50 m
$\leq 40$ m	0,80 m	1,20 m	2,00 m
$\leq 45$ m	1,00 m	1,50 m	2,50 m
$\leq 50$ m	1,20 m	1,80 m	3,00 m

- g. Per Altezze (H) intermedie fra quelle indicate nella tabella, l'incremento della Distanza dai confini di proprietà verrà determinato per interpolazione lineare (in funzione unicamente dell'Altezza (H) dell'edificio in progetto).
- h. Per interventi preceduti da pianificazione attuativa, l'entità dell'incremento della Distanza dai confini di proprietà (Dc) è stabilita dal Piano Attuativo.
- i. Distanza dalle strade
  - i. 5 m per calibro stradale inferiore a 7 m
  - ii. 7,5 m per calibro stradale compreso fra 7 m e 15 m;
  - iii. 10 m per calibro stradale superiore a 15 m
  - iv. o secondo quanto previsto dal P.A. in caso di pianificazione attuativa; è in facoltà dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione Edilizia (ove costituita), consentire l'allineamento con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori.
- j. Distanza dagli edifici- pari ad H, con minimo di 10 m
- k.  $H \leq 10,5$
- l. Parcheggi- come stabilito all'art. 23.
- m. Standard- come stabilito all'art. 15 delle norme di attuazione del Piano dei Servizi.

## CAPO II - AMBITI DESTINATI ALL'AGRICOLTURA

### Art.31 - Ambiti destinati all'agricoltura

1. Le aree destinate all'agricoltura sono intese sia come funzione economica dell'attività agricola, sia come attività di salvaguardia delle caratteristiche ambientali del paesaggio, sia come ruolo di presidio del territorio.
2. Le disposizioni, di cui al presente capo si applicano alle aree destinate all'agricoltura così come individuate dal Piano delle Regole. Nelle aree disciplinate dal presente articolo si applicano altresì le disposizioni contenute nel Titolo III – Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura – della L.R. 12/2005 e s.m.i. ad eccezione delle aree ricadenti nei PLIS per le quali si applica la disciplina stabilita dai relativi strumenti.
3. Gli ambiti destinati all'agricoltura sono suddivisi secondo la seguente classificazione:
  - a. Ambiti destinati all'attività agricola di interesse Strategico (AAS)
  - b. Ambiti Agricoli Ordinari (AAO)
  - c. I Nuclei di Origine Rurale (NOR)
  - d. Insedimenti rurali di interesse paesistico ed Emergenze storico-architettoniche all'interno del PASM
4. Gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili dovranno essere conformi a quanto previsto dall'articolo 25 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano nonché alla disciplina degli ambiti delle tutele ambientali, paesistiche e naturalistiche ed elementi puntuali di tutela laddove presenti, e che gli interventi ricompresi nel Parco, ove ammessi, sono assoggettati ad Autorizzazione paesaggistica, ai sensi del D.lgs. 42/2004 e, se previsto, al parere del Consiglio Direttivo del Parco.

### Art.32 - Ambiti agricoli di interesse strategico - AAS

1. Gli Ambiti Agricoli di interesse Strategico (AAS) sono individuati dal Piano Territoriale Metropolitano della Città Metropolitana di Milano e recepiti dal PGT e perseguono gli obiettivi e gli indirizzi definiti dal Titolo III del PTM vigente.
2. Laddove compatibili con gli strumenti sovraordinati, agli Ambiti Agricoli di interesse Strategico si applicano inoltre le norme di cui al successivo art. 33.

### Art.33 - Ambiti agricoli ordinari - AAO

1. Gli Ambiti Agricoli Ordinari (AAO) sono disciplinati dalle disposizioni di cui al Titolo III della LR 12/2005 "Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura" nonché, se interessate dalla presenza di boschi, dalle disposizioni in materia forestale e da quelle contenute nel Piano di Indirizzo Forestale (PIF).
2. Le attività ammissibili, di cui alla al Titolo III della LR 12/2005, entro le aree destinate all'agricoltura sono:
  - a. la coltivazione del fondo, la silvicoltura, l'allevamento di animali;
  - b. le attività in stretta connessione a quelle suesposte, ossia dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali;
  - c. le attività di agriturismo in termini di legge con riferimento alla disciplina di settore;
  - d. la residenza del conduttore del fondo e dei suoi collaboratori.
3. Sono ammessi cambi di destinazione d'uso nel rispetto di quanto stabilito dal precedente art. 16.
4. Gli interventi edilizi ammessi sono:
  - a. l'edificazione di nuovi fabbricati rurali, di serre mobili, stagionali e temporanee come da normativa vigente;

- b. per i manufatti esistenti sono consentiti, oltre agli interventi relativi a modifiche interne e la realizzazione di volumi tecnici, la manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nel rispetto delle caratteristiche originarie e tipologiche dell'edificio;
  - c. realizzazione di recinzioni unicamente a protezione delle residenze e delle strutture aziendali principali;
  - d. realizzazione di strutture di piccole dimensioni, aventi caratteristiche di manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo, sprovvisti di strutture in muratura, aperti su due lati, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola per le esigenze del fondo in conduzione, per la conservazione di attrezzi, per la manutenzione territoriale silvo-pastorale e boschiva previa presentazione al comune del relativo atto di impegno, da trasciversi a cura e spese del proponente.
5. In caso di cessazione dell'attività agricola è necessario che siano verificate le seguenti prescrizioni:
- a. produzione della certificazione in termini di legge relativa alla dismissione dell'azienda;
  - b. il terreno, relativo all'attività dismessa, deve conservare la vocazione agricola per effettuare le attività consentite, di cui al comma 2;
  - c. le cascine possono essere recuperate previo parere vincolante della Commissione Paesaggio;
  - d. sono sempre fatte salve tutte le leggi e le normative di settore inerenti le attività sopra specificate.
6. Ai sensi dell'art. 25 comma 6 del PTC del Parco Sud, si individuano cartograficamente negli elaborati Tav PR.01 e PR.02 - "Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e degli ambiti destinati all'agricoltura" gli edifici adibiti a usi non agricoli esistenti alla data di adozione del PTC, per i quali è consentito il mantenimento della destinazione d'uso in atto ed un incremento una tantum pari al 20% della SL.

#### Ambito di esclusione degli allevamenti

- 7. Il Piano delle Regole individua, nella tavola intitolata "Carta della disciplina delle aree: l'intero territorio comunale", in scala 1 : 5.000, una fascia di profondità variabile circostante il territorio edificato, definita "Verde di cintura urbana".
- 8. Al fine di garantire un sufficiente distacco fra l'edificato esistente ed eventuali nuovi insediamenti agricoli, su detti terreni non può essere realizzato alcun edificio, manufatto od impianto, a qualsiasi uso destinato, con la sola eccezione delle opere di urbanizzazione realizzate da soggetti pubblici nonché delle targhe, dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale ed informativa prevista dal codice della strada.
- 9. La possibilità edificatoria che compete a detti terreni, derivante dall'applicazione degli indici e parametri edilizio-urbanistici stabiliti all'articolo delle presenti norme di attuazione intitolato "AA – Ambiti agricoli", potrà essere trasferita su terreni di uguale destinazione urbanistica.
- 10. La possibilità edificatoria che compete a detti terreni può essere trasferita su altre superfici aziendali, nell'ambito del territorio comunale o nel territorio di comuni contermini, nei modi previsti all'art. 59, comma 5 e comma 6, della legge regionale 11.03.2005 n. 12.

#### Art.34 - Nuclei rurali (NR)

- 11. I Nuclei rurali corrispondono alle cascine in ambito agricolo e sono individuati con apposita simbologia negli elaborati cartografici del Piano delle Regole nelle Tav. PR.01 e PR.02 "Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e degli Ambiti destinati all'agricoltura".
- 12. Gli interventi edilizi in tali ambiti devono essere realizzati nel rispetto delle modalità di intervento e delle prescrizioni previste per il Nucleo di antica formazione.
- 13. A tali ambiti si applica inoltre la disciplina del PTC del Parco Agricolo Sud Milano, prevalente rispetto alle presenti Norme di Attuazione.

14. Il patrimonio edilizio rurale esistente deve essere salvaguardato nella sua consistenza e caratterizzazione complessiva e che gli interventi di conservazione o di trasformazione del patrimonio edilizio rurale o l'introduzione di nuove destinazioni d'uso ove ammesse e a seguito della verifica della dismissione dall'attività agricola-devono essere programmati, localizzati e dimensionati evitando che il patrimonio storico risulti complessivamente snaturato rispetto alle sue funzioni originarie.

### **Art.35 - Insediamenti rurali di interesse paesistico ed Emergenze storico-architettoniche all'interno del PASM**

1. Gli insediamenti rurali di interesse paesistico (art. 39 NdA PTC PASM) e le Emergenze storico-architettoniche (art. 40 NdA PTC PASM), individuati negli elaborati del Piano delle Regole, sono assoggettati alla normativa del Parco Agricolo Sud Milano.
2. Negli ambiti cascinali in cui è presente l'attività agricola si considera la stessa quale attività prevalente, tutelandone la continuità. Sono ammessi cambi di destinazione d'uso nel rispetto di quanto stabilito dal precedente art. 6 e art. 8.
3. Agli Insediamenti rurali di interesse paesistico e alle Emergenze storico-architettoniche si applicano le disposizioni del precedente art. 56, qualora non contrastanti con i rispettivi art. 39 e art. 40 delle NdA del Parco Sud.
4. Gli interventi ammessi si attuano con titolo edilizio diretto conenzionato o, dove previsto dal PTC del Parco Agricolo Sud Milano, tramite piano attuativo, previo positivo parere del Parco Agricolo Sud Milano. Il piano attuativo o il permesso di costruire conenzionato indica le aree per servizi e attrezzature, nella quantità minima stabilita dal Piano dei Servizi.
5. Previo accordo con il Parco Agricolo Sud Milano, è possibile attuare il Piano Attuativo per comparti funzionalmente autonomi ai sensi dell'art. 12 della L.R. 12/2005.

# TITOLO III - Disciplina delle attività commerciali

## CAPO I - DEFINIZIONI

### Art.36 - Destinazione d'uso commerciale e assimilate

1. Sono destinazioni d'uso commerciali quelle definite ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. n. 114 del 31 marzo 1998.
2. Ai fini del calcolo delle superfici si utilizzano i seguenti parametri:
  - a. Superficie Lorda (SL): fa riferimento alla definizione di cui all'art. 4 delle presenti norme
  - b. Superficie di Vendita (S.d.V.): come definita dalla D.G.R. n. X/1193 del 20/12/2013
3. Per destinazione commerciale si intende l'utilizzazione di immobili o parti di essi per la vendita al dettaglio esercitata da chiunque professionalmente acquista merci a nome e per conto proprio e le rivende al consumatore finale, a condizione che negli spazi siano garantiti:
  - a. la presenza di personale addetto alla vendita;
  - b. lo stoccaggio di merci poste in vendita o da somministrare nell'esercizio;
  - c. l'accesso libero e diretto del pubblico
4. Sono considerati a destinazione commerciale anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita, quali: magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, qualora strutturalmente o funzionalmente collegati all'area di vendita. Tali superfici non concorrono in ogni caso alla determinazione della superficie di vendita.
5. È considerata attività commerciale anche il commercio all'ingrosso se avente accesso diretto al pubblico per l'esame e/o il prelievo delle merci o se legittimamente svolto in abbinamento all'attività di commercio al dettaglio.
6. La vendita diretta al pubblico di prodotti svolta all'interno di complessi aziendali per la produzione o l'assemblaggio degli stessi non è considerata destinazione commerciale qualora:
  - a. l'accesso del pubblico non avvenga direttamente dalla strada pubblica;
  - b. la superficie di vendita non sia superiore a 100 mq.
7. Per destinazione assimilata a quella commerciale si intende l'utilizzazione di immobili o parti di essi per la fornitura di servizi e/o la produzione per il loro consumo immediato, esercitate da chiunque professionalmente produca e/o eroghi servizi al consumatore finale, ancorché svolte da operatori non qualificabili come artigiani. In generale rientrano in tale categoria tutte le attività di artigianato di servizio alla persona o all'impresa.
8. Sono inoltre da ricondurre alle attività assimilate a quella commerciale gli immobili o parti di essi utilizzati per lo svolgimento di attività di intrattenimento e spettacolo soggette a licenza di pubblica sicurezza, quali:
  - a. sale da ballo, discoteche e locali notturni;
  - b. sale da gioco e per le puntate o scommesse;
  - c. teatri, cinematografi, sale congressi e simili.
9. Sono inoltre assimilate alle attività commerciali, purché svolte all'interno di immobili o parti di essi liberamente aperti al pubblico con presenza di personale addetto alla prestazione dei servizi:
  - a. le agenzie assicurative, finanziarie, immobiliari, di intermediazione, di viaggi e trasporti, di servizi alla circolazione (pratiche auto e scuole guida), di noleggio veicoli e di altri beni;
  - b. gli sportelli bancari e di prodotti finanziari;
  - c. gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;

## CAPO II - CLASSIFICAZIONI

### Art.37 - Classificazione delle attività commerciali

1. Ai sensi del D.Lgs. n. 114 del 31 marzo 1998, le attività di vendita su area privata sono classificate come segue:
  - a. Esercizi di Vicinato (EV): esercizi aventi superficie di vendita fino a 150 mq;
  - b. Medie Strutture di Vendita (MSV): esercizi aventi superficie di vendita superiore a 150 mq e fino a 1.500 mq;
  - c. Grandi Strutture di Vendita (GSV): esercizi aventi superficie di vendita superiore a 1.500 mq;
  - d. Strutture di vendita organizzate in forma unitaria: per la definizione si rimanda alla D.G.R. del 20/12/2013, n. X/1193;
  - e. Centri commerciali naturali:
    - i. le aree comprese nei perimetri dei Distretti Urbani del Commercio iscritti nell'apposito elenco della Regione Lombardia;
    - ii. le gallerie commerciali urbane, storicamente definite o ricavate dal recupero di superfici esistenti in edifici vincolati, che si affacciano ad un passaggio pubblico o di uso pubblico già esistente;
    - iii. i mercati comunali su aree pubbliche, anche coperti;
    - iv. gli eventuali ulteriori tratti stradali, caratterizzati da una presenza continua e significativa di attività commerciali, pubblici esercizi ed altri servizi a fronte strada, che verranno periodicamente riconosciuti come tali con appositi atti ricognitivi del Comune.
2. L'attività di commercio al dettaglio in sede fissa deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:
  - a. alimentare;
  - b. non alimentare.

### Art.38 - Negozi di storica attività

1. Per negozi storici, caratterizzati con la loro presenza il tessuto commerciale del comune, si intendono gli esercizi commerciali di vicinato e i pubblici esercizi, con riconoscimento attribuito dalla Giunta Regionale della Lombardia di negozi storici di rilievo locale ovvero meritevoli di segnalazione.

## CAPO III - LOCALIZZAZIONE DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

### Art.39 - Attività di vendita al dettaglio e di somministrazione su area privata

1. È ammesso l'insediamento di Esercizi di Vicinato (EV) in tutti gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato.
2. Non è ammesso l'insediamento di nuove Medie Strutture di Vendita (MSV). Sono ammessi interventi fino alla Ristrutturazione edilizia per le MSV esistenti.
3. Non è ammesso l'insediamento Grandi Strutture di Vendita (GSV).

### Art.40 - Attività di vendita all'ingrosso

4. Le attività di vendita all'ingrosso sono consentite esclusivamente negli Ambiti per attività economiche, mediante titolo abilitativo convenzionato e previo apposito studio che ne verifichi la compatibilità in relazione: ai carichi di traffico indotti sulla rete viabilistica, ai parcheggi per il carico e lo scarico delle merci; alla compatibilità ambientale con le funzioni presenti in luogo; all'inserimento paesistico dell'opera.

## Art.41 - Condizioni di inammissibilità delle sale gioco o di installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo

1. Ai sensi dell'art.5 comma 2 della L.R. n. 8/2013, non è ritenuta compatibile con la residenza l'installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito localizzati entro un raggio di 500 metri da attività sensibili, quali istituti scolastici di ogni ordine e grado, luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile e oratori. A tal fine il riferimento è la relativa Delibera G.C. "Determinazione della distanza dai luoghi sensibili per la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito" o successivi atti di integrazione o modifica.
2. La distanza di 500 m deve essere misurata dall'ingresso considerato come principale della struttura sensibile o dal limite esterno dell'ambito di PGT in cui sia prevista la realizzazione dei ricettori sensibili di cui al precedente comma.

## CAPO IV - PROCEDIMENTO COMMERCIALE E PROCEDIMENTO URBANISTICO EDILIZIO

### Art.42 - Apertura, trasferimento, ampliamento di attività commerciali

1. L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie di un Esercizio di Vicinato, come definito dall'articolo 4, comma 1, lettera d), del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, sono soggetti a segnalazione certificata di inizio di attività da presentare allo sportello unico per le attività produttive del comune competente per territorio, ai sensi dell'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241.
2. L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie fino ai limiti di cui all'articolo 4, comma 1, lettera e) di una Media Struttura di Vendita sono soggetti ad autorizzazione. Per le MSV l'autorizzazione commerciale dovrà precedere il perfezionamento della procedura relativa al titolo abilitativo edilizio.
3. Agli esercizi che hanno ad oggetto la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobili, concessionarie d'autoveicoli, legnami, materiali edili e simili) si applicano, agli effetti urbanistici, le disposizioni corrispondenti alla tipologia autorizzativa derivante dal computo della superficie secondo le modalità stabilite dall'articolo 38, ultimo comma, del regolamento regionale ("Regolamento di attuazione della l.r. 23 luglio 1999 n. 14 per il settore del commercio").
4. Nei casi, previsti dall'articolo 40 del suddetto regolamento regionale, in cui è svolto l'esercizio congiunto dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, si applicano gli standard differenziati in corrispondenza della ripartizione indicata dal promotore.

### Art.43 - Dotazione di servizi

1. Ai sensi dell'art. 150 della L.R. 6/2010, in caso di interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia con mutamento di destinazione d'uso sono richieste le seguenti quantità di aree per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale:
  - a. Esercizi di Vicinato:
    - i. 50% della SL di cui almeno il 50% da destinare a parcheggi pubblici in ambiti esterni al NAF
    - ii. 50% della SL all'interno del NAF
  - b. Medie Strutture di Vendita: 100% della SL, di cui almeno il 50% da destinare a parcheggi pubblici
2. In caso di interventi comportanti cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante verso funzioni urbane commerciali, le dotazioni previste sono indicate all'art. 11 delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi.
3. Le dotazioni territoriali per servizi devono essere reperite mediante cessione gratuita o asservimento ad uso pubblico all'Amministrazione Comunale o, in alternativa, totale o parziale monetizzazione qualora non risulti possibile o non opportuna per localizzazione, estensione, conformazione o perché in contrasto con i programmi comunali.

#### Art.44 - Parcheggi pertinenziali

1. Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione totale, fatta salva la dotazione minima dovuta ai sensi della L.R. 12/2005, è richiesta la verifica della disponibilità di parcheggi pertinenziali nella misura minima di:
  - a. 0,10 mq per ogni mq di Superficie Lorda (SL) per gli esercizi commerciali al dettaglio del NAF
  - b. 0,25 mq per ogni mq di Superficie Lorda (SL) per gli commerciali al dettaglio esterni al NAF comportanti ridotta affluenza di clienti (ad esempio gli esercizi che hanno ad oggetto la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilitici, concessionarie d'autoveicoli, legnami, materiali edili e simili)
  - c. 0,5 mq per ogni mq di Superficie Lorda (SL) per gli commerciali al dettaglio esterni al NAF comportanti normale affluenza di clienti, e per le attività di somministrazione di alimenti e bevande e assimilabili.
2. In tutti gli interventi di nuova costruzione, la dotazione di parcheggi pertinenziali prescritta dalla legge deve essere realizzata preferibilmente in sottosuolo, laddove non dimostrata l'impossibilità. Alternativamente i parcheggi dovranno in primordine essere realizzati in struttura e in subordine soprassuolo.
3. In caso di realizzazione soprassuolo e in caso di manutenzione straordinaria di un parcheggio esistente l'area destinata a parcheggi dovrà essere opportunamente piantumata seguendo il parametro di un albero adatto per specie e dimensione alle caratteristiche spaziali e pedoclimatologiche del luogo, su area verde continua di larghezza di almeno 3 m, avente diametro del fusto di 14/18 cm, per ogni posto auto realizzato al fine di garantire i servizi ecosistemici. Laddove dimostrata l'impossibilità alla piantumazione in loco, la piantumazione potrà essere effettuata nel perimetro del lotto di intervento o in altre aree pubbliche come indicato dall'Amministrazione.

#### Art.45 - Disposizioni di inserimento ambientale

1. In caso di realizzazione di strutture destinate ad ospitare medie strutture di vendita, laddove consentite dal PGT, è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dai parcheggi crei intralcio alla circolazione; a tal fine, se necessarie, dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree ricomprese nel comparto di intervento o anche al di fuori di esso. In particolare, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente.
2. I parcheggi a raso funzionali ai nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere un'alberatura nella misura minima di una pianta per ogni 2 (due) posti auto ricavati omogeneamente nella superficie complessiva destinata alla sosta.
3. Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno del tessuto edilizio o dei singoli complessi edilizi di interesse storico ambientale ("Nucleo urbano di antica formazione") solamente a condizione che gli interventi di natura commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

#### Art.46 - Sostegno e incentivo alle attività di commercio al dettaglio e affini

1. Allo scopo di sostenere ed incentivare le attività di commercio al dettaglio, considerato il ruolo di servizio alla cittadinanza e di vivificazione e presidio dell'abitato svolto dalle medesime, il presente piano prevede le seguenti misure:
  - a. riduzione del contributo di costruzione, qualora dovuto, negli interventi di ristrutturazione edilizia o nuova costruzione per esercizi al dettaglio;
  - b. previsione di regole edilizie finalizzate a migliorare l'attrattività dei singoli esercizi e, di conseguenza, dell'intero apparato commerciale locale.

2. A tal fine il redigendo nuovo Regolamento Edilizio Comunale potrà contenere apposite norme improntate ai seguenti principi:
  - a. obbligo di denominare l'esercizio con denominazioni decorose e opportune;
  - b. individuazione di criteri omogenei e coordinati per la realizzazione delle insegne e del fronte esterno degli esercizi (vetrine, porta d'ingresso, serramentistica varia, ecc.), che possano guidare gli interventi di riqualificazione degli esercizi esistenti e di creazione di nuovi esercizi;
  - c. individuazione di criteri omogenei e coordinati per l'illuminazione degli esercizi;
  - d. individuazione di criteri omogenei e coordinati per la pubblicizzazione degli esercizi costituenti l'apparato commerciale al dettaglio esistente nel territorio comunale.
3. Si avvalgono delle misure sopra descritte anche le attività equiparabili al commercio al dettaglio, fra le quali in particolare quelle di somministrazione di alimenti e bevande e quelle di Artigianato di servizio alla persona.

## TITOLO IV - Tutele speciali e sovraordinate

### Art.47 - Disciplina generale degli ambiti vincolati

1. I beni e le aree sottoposti ad un regime di vincolo, a norma della legislazione vigente e dei piani sovraordinati, sono individuati negli elaborati PR.05 "Vincoli e tutele".
2. Per essi, e per quanto non individuato nei suddetti elaborati, valgono le disposizioni della legislazione vigente in materia e quanto prescritto agli articoli di cui al presente Titolo.
3. Il vincolo che si sovrappone ad altri ambiti omogenei è da intendersi come vincolo superiore.
4. Ai beni e alle aree interessate da un regime di vincolo sono applicabili gli indici di edificabilità territoriale o fondiaria degli ambiti o tessuti su cui ricadono. Eventuali limitazioni alla possibilità di esercitare tale diritto sono previste dalla normativa vigente e nei successivi articoli. In caso di inedificabilità dell'area soggetta a vincolo, l'eventuale edificazione dovrà attestarsi al limite della fascia di rispetto che costituisce allineamento di piano ed essere realizzata su aree contigue aventi la stessa destinazione e non vincolate.

### Art.48 - Adeguamento della disciplina urbanistica comunale alla pianificazione sovraordinata e di settore

1. Il presente Piano delle Regole adegua la disciplina urbanistica comunale alle previsioni contenute nelle disposizioni statali, negli strumenti di pianificazione territoriale regionale e metropolitana, nonché ai piani di settore che esplicano nei confronti della pianificazione comunale effetti immediatamente vincolanti, secondo quanto specificatamente stabilito ai successivi articoli. I beni e le aree sottoposte a un regime di limitazione all'edificazione, in base alla disciplina dei suddetti piani territoriali e di settore, anche previa verifica alla scala di dettaglio se non direttamente vincolanti, sono riportati negli elaborati cartografici PR.05a e PR.05b del Piano delle Regole.
2. Per essi, e per quanto non individuato nei suddetti elaborati, valgono le disposizioni della legislazione vigente in materia e quanto prescritto agli articoli di cui al presente Titolo.
3. Ai beni e alle aree interessate da un regime di vincolo sono applicabili gli indici di edificabilità territoriale o fondiaria degli ambiti o tessuti su cui ricadono. Eventuali limitazioni alla possibilità di esercitare tale diritto sono previste dalla normativa vigente e nei successivi articoli. In caso di inedificabilità dell'area soggetta a vincolo, l'eventuale edificazione dovrà attestarsi al limite della fascia di rispetto che costituisce allineamento di piano ed essere realizzata su aree contigue aventi la stessa destinazione e non vincolate.

### Art.49 - Raccordo con il Piano Territoriale di coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano

1. All'interno dei territori ricompresi nel Parco Agricolo Sud Milano si applicano le indicazioni e i contenuti normativi e cartografici del PTC del Parco medesimo che sono recepiti di diritto nel PGT e prevalgono su previsioni difformi. Gli interventi all'interno del perimetro del Parco Agricolo Sud Milano sono pertanto disciplinati dalla d.g.r. 03/08/2000, n. 7/818 avente ad oggetto "Approvazione del piano territoriale di coordinamento del Parco regionale Agricolo Sud Milano (art. 19, comma 2, l.r. 86/83 e successive modificazioni)".
2. Tutti i piani attuativi comunque denominati, ovvero gli strumenti urbanistici comunali interni al Parco sono soggetti al parere del Parco medesimo e dovranno corrispondere a obiettivi di tutela del paesaggio, valorizzazione degli elementi e delle caratteristiche morfologiche del paesaggio agrario irriguo tipico del Parco Agricolo Sud Milano.
3. Gli interventi di qualsiasi natura, anche a carattere temporaneo, ove ammessi, interni al territorio del Parco sono assoggettati ad Autorizzazione Paesaggistica, ai sensi del D.lgs. 42/2004 e, ove previsto, al parere del Consiglio Direttivo del Parco.
4. Gli ambiti di degrado e di uso improprio interni al Parco andranno bonificati e comunque ricondotti all'uso agricolo o naturale secondo specifico accordo con il Parco.

5. All'edificato diverso dall'agricolo contenuto nel Parco, ancorché incluso nel perimetro del tessuto urbano consolidato, si applicano le norme del PTC del parco medesimo. Gli edifici esistenti che, alla data di adozione del PTC, risultino adibiti ad impieghi diversi da quelli connessi con l'esercizio dell'attività agricola possono mantenere la destinazione d'uso in atto ed essere adeguati, nel rispetto delle prescrizioni di ambito o di zona dello stesso Piano Territoriale
6. Gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili dovranno essere conformi a quanto previsto dagli articoli 25, 26, 27 delle Norme di Attuazione del PTC del Parco nonché alla disciplina degli ambiti delle tutele ambientali, paesistiche e naturalistiche ed elementi puntuali di tutela ove presenti.
7. Nei territori del Parco Agricolo Sud Milano, il taglio di piante è assoggettato all'Autorizzazione allo sradicamento di piante ed estrazione delle ceppaie, ai sensi dell'art. 22 delle Norme di Attuazione del PTC del Parco Agricolo Sud Milano.
8. All'interno dei territori del Parco Agricolo Sud Milano, non si possono applicare meccanismi perequativi.
9. Nei territori del Parco le trasformazioni d'uso di edifici e strutture rurali sono consentite a condizione che venga certificata e dimostrata la loro dismissione in relazione all'attività agricola e che i nuovi utilizzi non determinino pregiudizi negativi al mantenimento delle attività agricole presenti.

#### Art.50 - Vincoli di tutela dei beni culturali e paesaggistici

1. I beni culturali e paesaggistici vincolati a norma della legislazione vigente nel Comune di Rosate sono:
  - a. beni culturali vincolati ai sensi dell'articolo 10, comma 1, del d.lgs 22.1.2004, n. 42, modificato dal d.lgs. n. 156 del 2006 e dal d.lgs. n. 62 del 2008 (ossia le cose immobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, escluse quelle che siano opera di autore vivente o la cui esecuzione non risalga ad oltre settanta anni):
    - i. Chiesa di San Giuseppe;
    - ii. Chiesa di Santo Stefano;
    - iii. Cappella delle Opere Parrocchiali (cappella dell'Oratorio Parrocchiale);
    - iv. Cappella della Madonna del latte o della Madonna della provvidenza;
    - v. Residenza Municipale (Palazzo Cattaneo);
    - vi. Complesso della Scuola elementare;
    - vii. Ex residenza Municipale;
    - viii. Centro Parrocchiale;
    - ix. Cappella di San Rocco.
  - b. beni culturali vincolati ai sensi dell'articolo 10, comma 3, del d.lgs 22.1.2004, n. 42 (ossia le cose immobili, a chiunque appartenenti, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico dichiarato mediante l'apposita dichiarazione di cui all'art. 13 dello stesso d.lgs 42/2004):
    - i. Castello Visconteo (provvedimento del 26.06.1912, codice Pav 150);
    - ii. Cappella dei SS. Ambrogio e Maria (lungo la strada che conduce alla Cascina Gaggianese (vincolata con provvedimento del 17-08-1942, codice Pav 345);
    - iii. Oratorio di S. Ambrogio (alla Cascina S. Ambrogio) (vincolata con provvedimento del 10-9-1942, codice Pav 344).
2. Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde - fascia di 150 m, ai sensi del D.lgs 42/2004, art. 142, comma 1 lettera c);
3. Aree a bosco individuate secondo i criteri di cui all'art. 142 lettera g) del D.Lgs. 42/2004.
4. Zone di interesse archeologico individuate secondo i criteri di cui all'art. 142 lettera m) del D.Lgs. 42/2004.

### Art.51 - Vincoli di difesa del suolo

1. I vincoli di difesa del suolo nel sono individuati negli Elaborati grafici della Componente geologica, idrogeologica e sismica.
2. Le aree soggette a vincoli di difesa del suolo sono disciplinate dalle Norme geologiche di Piano, nonché dagli elaborati cartografici della stessa Componente geologica, idrogeologica e sismica.

### Art.52 - Vincoli amministrativi

1. I vincoli amministrativi nel Comune di Rosate sono:
2. Fasce di rispetto delle strade esistenti e di nuova previsione, ai sensi del D.Lgs 285/1992 (Codice della Strada) e del D.P.R. n. 495/1992;
3. Fasce di rispetto dei cimiteri, ai sensi R.D. n. 1265/1934;
4. Rispetto dalla linea degli elettrodotti, da determinare sulla base del D.M. del 29 maggio 2008 e del documento ad esso allegato.
5. All'interno delle fasce di rispetto stradali sono consentite le opere e le attrezzature tecnologiche connesse alla rete viaria quali:
  - a. le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e i relativi impianti (a titolo esemplificativo: le opere stradali comprensive di carreggiate, marciapiedi, banchine, i parcheggi, le opere di verde e di arredo stradale, i percorsi pedonali e le piste ciclabili);
  - b. opere di ambientazione dell'infrastruttura e di mitigazione degli impatti da essa generati;
  - c. impianti di distribuzione di carburanti (disciplinati dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia) e servizi connessi quali impianti di manutenzione e lavaggio degli autoveicoli
  - d. Infrastrutture tecnologiche
6. Sugli edifici esistenti interessati da vincoli amministrativi di cui al presente articolo, fatta eccezione per quelli aventi le destinazioni d'uso consentite dalle disposizioni vigenti, sono ammessi unicamente gli interventi di MO e MS.
7. All'interno delle zone di rispetto di cui al comma 1 sono vietati:
  - a. qualsiasi intervento di Nuova Costruzione (NC) fuori ed entro terra;
  - b. modifiche di destinazione d'uso degli edifici, salvo quelle volte agli usi ammessi.

## TITOLO V - Norme transitorie e finali

### Art.53 - Norma Transitoria

1. Per le aree ricadenti negli Ambiti di Trasformazione nelle Norme di Attuazione - Schede degli Ambiti di Trasformazione sono consentiti, nelle more della proposta e della successiva adozione del relativo Piano Attuativo o Programma Integrato di Intervento, esclusivamente interventi finalizzati al mantenimento degli edifici esistenti, fino alla manutenzione straordinaria.

### Art.54 - Piani Attuativi vigenti

1. Il Piano delle Regole recepisce i Piani Attuativi vigenti e in corso di attuazione alla data della sua adozione, individuandoli con specifica sigla alfanumerica negli elaborati cartografici.
2. Il Piano delle Regole fa salve e conferma le previsioni di ciascun Piano Attuativo, che potranno essere portate a termine applicando gli indici e i parametri urbanistico-edilizi previsti dal Piano Attuativo stesso o, in mancanza, dallo strumento urbanistico generale vigente al momento della sua approvazione, indici e parametri da verificare e applicare secondo le modalità previste da quest'ultimo.
3. Le previsioni di ciascun Piano Attuativo vigente sono fatte salve anche per quanto riguarda le destinazioni d'uso previste.
4. In alternativa, è facoltà dell'Amministrazione Comunale, su proposta dei proprietari interessati e valutando gli esiti di natura tecnico-urbanistica e paesaggistica in rapporto alla parte eventualmente già attuata (nonché valutando le necessità di spazi pubblici aggiuntivi in relazione alle diverse destinazioni d'uso eventualmente proposte), approvare apposita variante del Piano Attuativo e della relativa convenzione (con la procedura di approvazione di cui all'art. 14 della legge regionale 12/2005 e ss.mm.ii.), facendo luogo all'applicazione dei nuovi indici e parametri urbanistico - edilizi (e alle nuove destinazioni d'uso) previsti dal Piano delle Regole per l'ambito territoriale in cui è ricompreso l'areale relativo al Piano Attuativo. Ove necessario od opportuno, la variante potrà ridefinire il perimetro di detto areale, tanto in diminuzione quanto in estensione.

Cessazione dell'efficacia dei Piani Attuativi approvati – Attuazione delle previsioni rimaste inattuato – Approvazione di nuovo Piano Attuativo.

5. La convenzione urbanistica stipulata per l'attuazione dei Piani Attuativi (di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica" – come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765 "Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150" – e di cui all'articolo 46 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio") conserva efficacia per il periodo nella stessa stabilito o, in mancanza, per il periodo massimo consentito dalle norme vigenti.
6. Al cessare dell'efficacia della convenzione, l'attuazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo, qualora non completata, potrà essere portata a termine solo previa approvazione di nuovo Piano Attuativo e stipula della relativa convenzione; tale criterio vale anche nel caso che l'efficacia della convenzione risulti già cessata alla data di adozione del Piano delle Regole, ma limitatamente ai soli Piani Attuativi i cui areali sono espressamente rappresentati e individuati col relativo perimetro (e specifica sigla alfanumerica) nelle competenti tavole del Piano delle Regole.
7. Qualora espressamente richiesto dai proprietari interessati, il nuovo Piano Attuativo potrà – previa valutazione degli esiti di natura tecnico-urbanistica e paesaggistica in rapporto alla parte eventualmente già attuata nonché previa valutazione delle necessità di spazi pubblici aggiuntivi in relazione alle diverse destinazioni d'uso eventualmente proposte – avvalersi dell'applicazione dei nuovi indici e parametri urbanistico-edilizi (e alle nuove destinazioni d'uso) previsti dal Piano delle Regole per l'ambito territoriale in cui è ricompreso l'areale relativo al Piano Attuativo medesimo. Ove necessario od opportuno, il nuovo Piano Attuativo potrà inoltre ridefinire il perimetro di detto areale, tanto in diminuzione quanto in estensione.
8. Nel solo caso che, al cessare della suddetta efficacia, risultino completamente assolti gli obblighi ed oneri posti dalla convenzione a carico degli aventi titolo – sia in ordine alla cessione (o monetizzazione sostitutiva) delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria o di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, sia in ordine alla realizzazione delle relative opere, e con la sola esclusione degli importi da corrispondere

all'atto del rilascio dei singoli titoli abilitativi –, l'edificazione privata, qualora non conclusa, potrà essere portata a compimento senza necessità di rinnovo della convenzione, mediante Interventi edilizi diretti (e ferma restando la facoltà di approvazione di un nuovo Piano Attuativo alle condizioni e con le modalità e precisazioni stabilite al comma precedente).

9. Qualora si verifichi l'ipotesi di cui al comma precedente, ai fini del rilascio dei Permessi di Costruire (o della presentazione e accettazione di altri titoli abilitativi equipollenti), verranno applicati gli indici e parametri urbanistico– edilizi previsti dal Piano Attuativo (o dal P.I.I.) o, in mancanza, dallo strumento urbanistico generale vigente al momento della sua approvazione, verificandoli secondo le modalità previste da quest'ultimo; nel caso che – sulla base degli accertamenti effettuati dall'Ufficio Tecnico Comunale – le opere di urbanizzazione precedentemente realizzate risultino in cattivo stato di conservazione e se ne renda pertanto necessario il rifacimento o la manutenzione, il rilascio dei Permessi di Costruire (o la presentazione e accettazione di altri titoli abilitativi equipollenti) per il completamento dell'edificazione privata sarà subordinato alla preventiva presentazione di atto d'obbligo – debitamente registrato e trascritto – mediante il quale i proprietari interessati si impegnano, con la costituzione di idonee garanzie finanziarie, ad effettuare entro un termine stabilito i necessari interventi di rifacimento o di manutenzione delle opere realizzate e deteriorate.
10. Una volta conclusa l'attuazione del Piano Attuativo, ogni intervento edilizio su immobili inclusi entro il perimetro del relativo areale sarà soggetto alla disciplina specifica dell'ambito territoriale entro il quale il Piano delle Regole ha incluso l'areale stesso, ferme restando le specifiche prescrizioni – contenute nei competenti articoli delle presenti norme – volte ad assicurare la conservazione della originaria impostazione unitaria ed omogenea dell'intervento oggetto del Piano Attuativo e, più in generale, la compatibilità paesaggistica del nuovo intervento edilizio rispetto all'areale interessato.

#### Art.55 - Non cumulabilità delle forme di incentivazione

1. Le forme di incentivazione e i bonus “una tantum”, non sono cumulabili con ulteriori forme di incentivazione derivanti dalla legislazione regionale e nazionale.

#### Art.56 - Norma finale

1. Ad avvenuto completamento degli interventi, le aree e gli immobili disciplinati dalla normativa transitoria saranno assoggettati alla specifica disciplina prevista nel Piano delle Regole per l'ambito territoriale di riferimento sulla base della certificazione e ricognizione compiuta dal competente ufficio.

