



Città di Cinisello Balsamo - Piano di Governo del Territorio



Disposizioni Comuni

Rev. 06 settembre 2010



COMUNE di CINISELLO BALSAMO
Ufficio di Piano



POLITECNICO di MILANO - DPA
Maria Grazia Folli e Giovanni Buzzi

con Daniele Bonzagni, Eugenia Silvestri, Sara Zardoni



CENTRO STUDI PIM
Piero Nobile e Paola Pozzi

con Angelo Armentano, Paolo Riganti

INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	4
1.- CAMPO DI APPLICAZIONE.-	4
2.- ATTI E PIANI DI SETTORE.-	4
3.- EVENTUALI CONTRASTI TRA GLI ATTI DEL PGT.-	4
4.- DEROGHE AL PGT.-	4
5.- UTILIZZAZIONE DI AREE E COSTRUZIONI IN CONTRASTO CON IL PGT.-	5
6.- NORME TRANSITORIE.-	5
TITOLO II – DEFINIZIONI, PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI	7
7.- UNITÀ DI MISURA, INDICI URBANISTICI ED EDILIZI: DEFINIZIONI.-	7
7.1.- La superficie territoriale (St)	7
7.2.- La superficie fondiaria (Sf)	7
7.3.- La superficie coperta (Sc)	7
7.4.- La superficie percolante (Sp)	7
7.5.- La superficie lorda di pavimento (Slp)	8
7.6.- Il volume (V)	9
7.7.- L'altezza dei fabbricati (H)	9
7.8.- L'altezza massima dei fabbricati (Hmax)	9
7.9.- L'utilizzazione territoriale (Ut)	9
7.10.- L'utilizzazione fondiaria (Uf)	9
7.11.- Il rapporto di copertura (Rc)	9
7.12.- Il rapporto di permeabilità (Rp)	10
7.13. – La superficie di vendita (Sv)	10
7.14. – L'allineamento o l'arretramento	10
7.15.- La verifica degli indici	10
8.- INTERVENTI EDILIZI, MODALITÀ D'INTERVENTO E VALUTAZIONE D'IMPATTO PAESAGGISTICO.-	12
9.- AREA DI PERTINENZA.-	12
10.- DISTANZE.-	13
10.1.- Distanza minima tra fabbricati.	13
10.2.- Distanza minima dalle strade.	14
10.3.- Distanza minima dai confini di proprietà.	15
11.- PARCHEGGI ED AUTORIMESSE AD USO PRIVATO.-	15

TITOLO III – DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D’USO	16
12.- VOCAZIONI FUNZIONALI O DESTINAZIONI D’USO.-	16
12.1.- Classificazione di vocazioni funzionali e destinazioni d’uso.	16
12.2.- Destinazioni principali, connesse, complementari, accessorie e compatibili; destinazioni escluse.	19
TITOLO IV – AREE DI TUTELA E VINCOLO	21
CAPO I – FASCE DI RISPETTO STRADALE, CIMITERIALE E DEI SOTTOSERVIZI	21
13.- AREE E FASCE DI RISPETTO.-	21
13.1.- Le fasce di rispetto stradale	21
13.2.- Le aree di rispetto cimiteriale	21
13.3.- Le aree di rispetto degli elettrodotti	21
13.4.- Le aree di rispetto da metanodotti	22
13.5.- Le fasce di rispetto delle linee tranviarie e ferroviarie	22
13.6.- Gli Impianti radiobase per la telefonia mobile.	22
13.7. - Industrie a Rischio Incidente Rilevante RIR	22
CAPO II – VINCOLI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI	22
14.- BENI MERITEVOLI DI TUTELA.-	22
15.- BENI SOGGETTI A VINCOLO PAESAGGISTICO	23
CAPO III – VINCOLI GEOLOGICI E IDROGEOLOGICI	24
16.- QUALITÀ DEL SUOLO E TUTELA AMBIENTALE.-	24
17. – PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO: AREE DI FATTIBILITÀ.-	26
17.1.- Aree di fattibilità di Classe 4a - Fattibilità con gravi limitazioni.	26
17.2.- Aree di fattibilità di Classe 4b - Fattibilità con gravi limitazioni.	26
17.3.- Aree di fattibilità di Classe 4c - Fattibilità con gravi limitazioni.	26
17.4.- Aree di fattibilità di Classe 3a - Fattibilità con consistenti limitazioni.	26
17.5.- Aree di fattibilità di Classe 3b - Fattibilità con consistenti limitazioni.	29
17.6.- Aree di fattibilità di Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni.	29
18.- IMPIANTI SOLARI TERMICI E SOLARI FOTOVOLTAICI.-	29
19.- USO TEMPORANEO DI EDIFICI E DI AREE. INSEDIAMENTO DI CANTIERI EDILI. ATTIVITÀ COMMERCIALI E DI SERVIZIO SU AREE PUBBLICHE.-	30
20.- PIANO ENERGETICO COMUNALE	31

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

1.- CAMPO DI APPLICAZIONE.-

Le disposizioni di cui ai successivi articoli sono contenute nella presente raccolta in quanto comuni a tutti gli atti del PGT: la loro formulazione unica ne garantisce l'interpretazione e l'applicazione uniformi. Le disposizioni stesse non hanno termini di validità e possono essere sempre modificate tenendo conto degli effetti delle modifiche su ciascuno degli atti del PGT.

2.- ATTI E PIANI DI SETTORE.-

Gli atti ed i piani di settore, quali la Classificazione acustica del territorio comunale (art.3 L.R. n.13/2001), il Piano urbano del traffico (art.36 D.Lgs. n.285/1992) e della mobilità (art.22 L. n.340/2000), il Piano Energetico Comunale (art.5 L. n.10/1991), il Piano dell'illuminazione (art.1 bis L.R. n.17/2000), sono coordinati con gli atti del PGT e debbono essere adeguati ad essi ed alle loro varianti nonché alle previsioni degli strumenti urbanistici sovraordinati. Il rapporto e gli eventuali conflitti tra detti atti e piani sono regolati dalla legge.

3.- EVENTUALI CONTRASTI TRA GLI ATTI DEL PGT.-

3.1. - In caso di contrasto tra gli elaborati grafici del PGT, da un lato, e, dall'altro, le presenti norme o le disposizioni di attuazione del Documento di Piano, del Piano dei Servizi o del Piano delle Regole, prevalgono dette norme e disposizioni.

3.2. - Eventuali contrasti tra i diversi atti del PGT saranno risolti dando prevalenza alle previsioni ed alle disposizioni idonee a produrre effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Le disposizioni legislative statali e regionali, in caso di incompatibilità e qualora siano più restrittive, prevalgono su quelle del PGT; sono altresì prevalenti su quelle del PGT le prescrizioni, ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali.

4.- DEROGHE AL PGT.-

4.1.- Le prescrizioni e le previsioni del PGT possono essere derogate solo nei casi previsti e con le procedure stabilite dalla legge.

4.2.- La deroga, ove riguardi immobili di proprietà privata, è comunque subordinata alla trascrizione nei registri immobiliari di atto che vincoli -in perpetuo- l'immobile alla destinazione pubblica o d'interesse pubblico che consente la deroga stessa; ove il vincolo sia previsto per un periodo determinato, l'atto di vincolo deve contenere l'impegno -assistito da congrua garanzia- alla piena restituzione nello stato preesistente

all'intervento derogatorio, entro tre mesi dal venir meno della suddetta destinazione.

5.- UTILIZZAZIONE DI AREE E COSTRUZIONI IN CONTRASTO CON IL PGT.-

5.1. - L'utilizzazione di aree ed immobili che risulti in atto alla data dell'adozione e che sia in contrasto con le previsioni degli atti del PGT può -se legittimamente realizzata- essere mantenuta sino all'approvazione del piano attuativo, dell'atto di programmazione negoziata o del progetto di opera pubblica o del titolo abilitativo che dia esecuzione alle suddette previsioni.

5.2. - Le costruzioni, che contrastino con le previsioni o le prescrizioni degli atti del PGT, ma che risultino legittimamente realizzate ed esistenti alla data dell'adozione possono costituire oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso, di restauro e risanamento conservativo; detta facoltà può essere esercitata solo sino all'approvazione del piano attuativo o del progetto di opera pubblica che dia attuazione agli atti del PGT. Sono altresì consentiti, purchè sia mantenuta la destinazione d'uso in atto, gli interventi di ristrutturazione edilizia (non comportanti la demolizione e ricostruzione parziale o totale) nei seguenti casi:

- a) se gli stessi siano relativi a costruzioni poste su terreni soggetti a rispetto stradale o cimiteriale;
- b) se il contrasto riguardi:
 - b.1) le distanze;
 - b.2) l'altezza;
 - b.3) il rapporto di copertura (semprechè lo stesso sia contenuto in misura non superiore al 20% in più rispetto a quello massimo eventualmente stabilito dal PGT);
 - b.4) l'indice di fabbricabilità (semprechè la costruzione esistente realizzi un indice, che non superi di oltre la metà quello eventualmente stabilito dagli atti del PGT).

6.- NORME TRANSITORIE.-

6.1. - I Piani Attuativi e gli atti di programmazione negoziata adottati, approvati o convenzionati entro la data di adozione del PGT, con ciò intendendosi quella relativa alla seduta finale di votazione, mantengono la loro efficacia fino alla scadenza del rispettivo termine di validità e le relative previsioni prevalgono sulla disciplina degli atti del PGT. Per dare attuazione alla disciplina di detti piani attuativi o atti di programmazione negoziata vengono utilizzate le definizioni dettate dal PRG in vigore al momento della loro approvazione.

6.2. - Nel periodo di validità dei suddetti piani ed atti saranno ammesse varianti agli stessi a condizione che siano conformi alle prescrizioni del PGT, non incrementino il peso insediativo, non riducano gli spazi pubblici o di interesse pubblico o generale né ne peggiorino la fruibilità e non modifichino le destinazioni d'uso. L'eventuale uso di ulteriori criteri previsti da discipline premiali è consentito solo previa variante del piano o atto che tenga conto del maggior peso insediativo conseguente ed adegui il relativo corredo dei servizi.

6.3. - Trascorso il suddetto termine di validità, rimane comunque dovuto l'adempimento di tutte le relative

obbligazioni previste nella convenzione, mentre i singoli interventi potranno essere effettuati nel rispetto delle norme del PGT.

6.4. - Restano fatti salvi gli effetti giuridici, e non sono sottoposti al regime di salvaguardia previsto dalla legge, i seguenti interventi:

- Permessi di Costruire già rilasciati, alla data di adozione del presente PGT, ai sensi di legge, con avvenuto inizio lavori;
- DIA già efficaci ai sensi di legge alla data di adozione del presente PGT, con avvenuto inizio lavori;
- progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico adottati o approvati prima della data di adozione del presente PGT.

TITOLO II – DEFINIZIONI, PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

7.- UNITÀ DI MISURA, INDICI URBANISTICI ED EDILIZI: DEFINIZIONI.-

Le unità di misura e gli indici urbanistici ed edilizi utilizzati dagli atti del PGT sono definiti come segue.

7.1.- La superficie territoriale (St) è la superficie dell'intero ambito territoriale, anche non contiguo, disciplinato dal Piano Attuativo o dall'atto di programmazione negoziata con valenza territoriale, ambito che comprende le superfici fondiarie (di cui al successivo art. 7.2) e quelle necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di ogni altra struttura pubblica o di interesse pubblico o generale.

7.2.- La superficie fondiaria (Sf) è la superficie dell'area di pertinenza –come definito dal successivo art. 9- del fabbricato destinata all'edificazione secondo gli atti del PGT e secondo gli eventuali piani attuativi o gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale. Nei Piani Attuativi la Sf è determinata calcolando la St al netto delle aree stradali e delle aree a servizi previste.

7.3.- La superficie coperta (Sc) è la superficie dell'area risultante dalla proiezione, su di un piano orizzontale ideale, della parte emergente fuori terra (per quota di riferimento si intende la quota del marciapiede esistente sulla strada da cui l'area di pertinenza del fabbricato ha l'accesso principale ovvero, in mancanza del marciapiede, la quota della suddetta strada aumentata di cm. 15), definiti dal massimo ingombro, con esclusione:

- a) per i fabbricati con destinazione residenziale, delle parti aggettanti quali balconi, sporti di gronda e simili, se aventi -rispetto al filo della facciata- un distacco non eccedente i 2,00 m;
- b) per i fabbricati con destinazione diversa da quella residenziale, oltre alle suddette parti aggettanti, le superfici occupate da pensiline aperte almeno su tre lati (si considera aperto il lato quando è libero da costruzioni per una lunghezza pari almeno alla sporgenza della pensilina stessa) e con lato sporgente di misura inferiore a 3,00 m, nonché da impianti di depurazione non utilizzati per la produzione, silos e serbatoi.

In caso di distacchi maggiori rispetto a quelli sopraindicati, l'intero sporto è computato nella Sc.

Nella verifica della Sc si tiene conto delle eventuali disposizioni specifiche dettate da norme vigenti in materia di coibentazione termoacustica o di inerzia termica.

7.4.- La superficie percolante (Sp) è costituita dalla superficie di terreno libera da qualsiasi costruzione, sul suolo ed in sottosuolo. Su tale superficie sono consentite solo pavimentazioni galleggianti, senza sottofondo cementizio o comunque impermeabilizzato, per la formazione di spazi e percorsi pedonali a condizione che le pavimentazioni stesse non abbiano un'estensione superiore al 20% dell'intera superficie fondiaria; la superficie eventualmente eccedente deve essere considerata non percolante.

7.5.- La superficie lorda di pavimento (Slp) è determinata utilizzando le disposizioni di cui appresso:

7.5.1.- per i fabbricati ed i vani con destinazione residenziale o prevalentemente residenziale, è costituita dalla somma di tutte le superfici di ciascun piano o soppalco ed ogni altra superficie coperta, entro e fuori terra, misurata al netto delle murature perimetrali (portanti o di tamponamento), ed al netto:

- a) della superficie dei vani completamente interrati –destinati a spazi di servizio alle abitazioni- e, se l'estradosso del solaio della relativa copertura sia a quota non eccedente m 1,00 rispetto alla quota zero (pari alla quota del marciapiede esistente sulla strada dalla quale l'area di pertinenza –di cui al successivo art. 9- del fabbricato ha l'accesso principale o, in mancanza di detto marciapiede, alla quota della suddetta strada aumentata di cm 15), seminterrati, a condizione che gli stessi si trovino entro il perimetro del sedime del fabbricato soprastante, siano destinati a spazi di servizio alle abitazioni e non abbiano altezza interna superiore a m 2,40, misurata dal piano del pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura, senza considerare le eventuali controsoffittature;
- b) delle superfici inaccessibili in quanto prive di collegamento fisso con le altre parti del fabbricato;
- c) delle superfici a parcheggio privato -intendendosi per tali gli spazi necessari tanto alla sosta quanto alla manovra- costituite come pertinenza di edifici o di unità immobiliari, per la parte non eccedente la quantità di un metro quadrato ogni 5 m³ di volume; nel caso in cui i relativi volumi siano interrati (intendendosi per tali tutto ciò che è posto sotto la quota 0,00), saranno escluse dal computo anche le superfici eccedenti le quantità minime citate;
- d) delle superfici di porticati, piloty, pensiline, balconi, aggetti aperti, logge e terrazzi aperti almeno su due lati;
- e) delle superfici occupate da impianti tecnologici (centrale termica e/o di condizionamento, autoclave, decalcificatore, immondezzai, ecc.) nonché della superficie determinata dalla proiezione dei vani scala e del vano ascensore, che costituiscono parte comune alle diverse unità immobiliari e di scale esterne di sicurezza eventualmente prescritte;
- f) della parte non eccedente i 70 mq. dei locali condominiali (in fabbricati residenziali costituiti da non meno di cinque alloggi) destinati ad attività sociali o ricreative, a condizione che gli stessi siano e restino vincolati all'uso comune;
- g) delle superfici a cantina interrate o seminterrate –di pertinenza delle singole unità immobiliari residenziali- con i relativi corridoi di accesso.

7.5.2.- per i fabbricati con destinazione diversa da quella residenziale (o, comunque, a prevalente destinazione diversa da quella residenziale), è costituita dalla somma delle superfici di ciascun piano o soppalco ed ogni altra superficie coperta, entro e fuori terra, al netto delle murature perimetrali (portanti o di tamponamento) ed al netto:

- a) delle superfici dei volumi occupate da impianti di depurazione o da impianti tecnologici non utilizzati per la produzione, ma al servizio del fabbricato;
- b) delle superfici a parcheggio privato -intendendosi per tali gli spazi necessari tanto alla sosta quanto alla manovra- costituite come pertinenza di edifici o di unità immobiliari, per la parte non eccedente la quantità di un metro quadrato ogni 5 m³ di volume; nel caso in cui i relativi volumi siano interrati, saranno escluse dal computo anche le superfici eccedenti le quantità minime citate;

- c) delle superfici coperte da pensiline o da tettoie, purché aperte almeno su tre lati (si considera aperto il lato non chiuso da qualsiasi manufatto per uno spazio prospiciente il lato aperto considerato maggiore o uguale all'aggetto della pensilina stessa), per la parte non eccedente il 10% della superficie coperta;
- d) delle superfici inaccessibili in quanto prive di collegamento fisso con altre parti del fabbricato;
- e) delle superfici occupate da silos e serbatoi esterni al fabbricato, per la parte non eccedente il 10% della superficie fondiaria;
- f) delle superfici, a piano terra, di porticati e piloty;
- g) delle superfici di balconi, aggetti aperti, logge e terrazzi aperti almeno su due lati.

7.6.- Il volume (V) è il prodotto della superficie lorda di pavimento (slp) per l'altezza virtuale di 3,30 m. L'unità di misura del volume è utilizzata, in particolare, per applicare le disposizioni di legge o di regolamento che fanno esplicito riferimento a tale unità, per la determinazione dei contributi per il rilascio dei titoli abilitativi - riferiti alla residenza- nonché per la determinazione della quantità minima di parcheggi privati da realizzare e ai fini del calcolo della superficie a servizi relativa alla residenza.

7.7.- L'altezza dei fabbricati (H) è pari alla differenza tra la quota del marciapiede esistente sulla strada dalla quale l'area di pertinenza del fabbricato ha l'accesso principale o, in mancanza di detto marciapiede, dalla quota della suddetta strada aumentata di cm 15 e la quota, all'intradosso della copertura piana o dell'imposta della copertura inclinata o curvilinea, senza tener conto di volumi tecnici, di impianti solari termici o fotovoltaici, di torri di raffreddamento, di camini e di eventuali serbatoi che debbano essere collocati sulla copertura.

7.8.- L'altezza massima dei fabbricati (Hmax) è espressa, di norma, in numeri di piani fuori terra, escludendo:

- i piani di cui al precedente punto 7.5.1 lettere b) e);
- i piani di cui al precedente punto 7.5.2 lettere a) d);
- il piano costituito da piloty, qualora non vi siano altri volumi ad eccezione del vano scala.

Nei fabbricati industriali od interamente commerciali, l'Hmax espressa in piani si verifica considerando i piani consentiti convenzionalmente equivalenti –ciascuno- a 4 m. ed utilizzando la definizione di cui al precedente punto 7.7.

7.9.- L'utilizzazione territoriale (Ut) esprime (in Slp) l'edificabilità minima e quella massima ammissibili sulla superficie territoriale (St); detto indice è indicato in valore assoluto della Slp. La Slp s'intende attribuita uniformemente a ciascuna porzione della superficie territoriale (St) dell'ambito di intervento; la Slp così attribuita ad aree per le quali sia previsto l'uso pubblico o sulle quali comunque non sia prevista l'edificazione, sarà realizzata, previa le necessarie intese tra i proprietari e con il Comune, sulle porzioni in cui è invece prevista l'edificazione.

7.10.- L'utilizzazione fondiaria (Uf) esprime (in Slp) l'edificabilità massima ammissibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

7.11.- Il rapporto di copertura (Rc) esprime il rapporto percentuale massimo consentito della superficie coperta (Sc) rispetto alla superficie fondiaria (Sf).

7.12.- Il rapporto di permeabilità (Rp) esprime il rapporto percentuale minimo consentito tra la superficie percolante (Sp) e la superficie fondiaria (Sf), detratta la superficie coperta.

7.13. – La superficie di vendita (Sv) è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi igienici, aree a disposizione dei consumatori per il movimento (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi –anche se coperte- ed i relativi corselli di manovra), spazi di avanzasse –purchè non adibiti ad esposizione di merce.

L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella di altri punti di vendita anche se contigui. Al riguardo prevalgono comunque le disposizioni di legge o di regolamento vigenti in materia.

Ai soli fini della valutazione della domanda di autorizzazione di cui agli artt. 8 e 9 del d.lgs. 31 marzo 1998 n. 114, la superficie di vendita delle medie strutture che presentano una S_{lp} superiore al doppio della superficie di vendita oggetto di richiesta di autorizzazione, viene incrementata di una quantità pari al 50% della S_{lp} eccedente il predetto rapporto.

La superficie di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) é calcolata in misura di 1/8 della superficie lorda di pavimentazione. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.lgs. 31 marzo 1998 n.114 per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

7.14. – L'allineamento o l'arretramento definisce la linea (da indicare nei Piani Attuativi o nel progetto di interventi diretti) da rispettare - al fine di garantire la continuità di cortine edilizie o di fronti stradali consolidati (vincolo di allineamento)- o da non oltrepassare - al fine di mantenere la dovuta distanza rispetto a particolari beni o manufatti (vincolo di arretramento)- in caso di interventi di sopralzo, di ampliamento, di demolizione con ricostruzione (anche fedele) e di nuova costruzione, ovvero al fine di rispettare distanze. Il limite di edificazione lungo le strade costituisce vincolo di arretramento con divieto di edificazione in elevazione, ma non in sottosuolo.

7.15.- La verifica degli indici di cui sopra tiene conto anche degli edifici esistenti, salvo che la relativa area di pertinenza, calcolata ai sensi del successivo art. 9, sia stata individuata ed esclusa dalla Sf o dalla St relative all'intervento da disciplinare o da assentire.

Per la verifica del rispetto degli obiettivi, delle previsioni e delle prescrizioni degli atti di PGT, un abitante è considerato pari a 130 m³ di Volume, calcolato secondo le indicazioni di cui al precedente art. 7.6.

Gli strumenti della pianificazione attuativa e le relative procedure di predisposizione, di adozione e di approvazione, sono previsti e disciplinati dalle vigenti disposizioni di legge. L'Amministrazione cura che -nei Piani Attuativi nonché nei Permessi di Costruire Convenzionati- gli spazi e le attrezzature pubbliche e di uso pubblico siano allocati in modo da agevolare la fruizione e massimizzare l'utilità per la comunità. I Piani Attuativi nonché i Permessi di Costruire Convenzionati debbono disciplinare l'uso di tutti gli immobili posti sul

territorio oggetto dei piani medesimi, ivi compresi gli edifici esistenti da non demolire, per i quali sono prescritti i necessari interventi nonché (nell'ipotesi di loro ampliamento) l'adeguamento almeno della dotazione dei parcheggi pubblici e privati.

Il contributo urbanizzativo, in caso di interventi soggetti a Piano Attuativo, a Permesso di Costruire Convenzionato o ad atto di programmazione negoziata, va definito con riferimento alle dimensioni, alle caratteristiche ed alle funzioni proprie dell'insediamento convenzionato ed alla situazione del contesto insediativo ed infrastrutturale in cui l'insediamento medesimo si va a collocare, nonché alle esigenze di nuovi servizi o di potenziamento di servizi esistenti dallo stesso indotte, assicurando che l'entità del contributo medesimo non sia inferiore a quella prevista per il caso di permesso di costruire semplice. Il medesimo criterio vale anche per il dimensionamento delle aree a servizi per le quali il Piano dei Servizi definisce una consistenza minima da verificare, in concreto, con gli elementi propri dell'insediamento e con le obiettive esigenze del contesto.

La potenzialità edificatoria massima delle aree da disciplinare a mezzo di Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato -tanto se espressa in valore assoluto quanto se da definire utilizzando un indice di fabbricabilità applicabile solo ad alcune aree- si intende attribuita, uniformemente, a ciascun metro quadrato del terreno compreso nel perimetro del territorio oggetto del Piano Attuativo medesimo, così da realizzare l'indifferenza dei proprietari rispetto alle diverse destinazioni. Sono però sottratte a tale regime le aree già appartenenti al demanio stradale provinciale o statale nonché quelle occupate da impianti dei servizi a rete non comunali o da corsi d'acqua naturali od artificiali, le quali -pur se campite dal PGT come edificabili- non sono computate né per l'attribuzione di quota della potenzialità edificatoria espressa in valore assoluto né per la definizione, sulla scorta dell'eventuale indice, della potenzialità edificatoria massima del territorio oggetto di Piano Attuativo con la relativa attribuzione né per la verifica del rapporto di copertura. Altrettanto vale per le aree già appartenenti al demanio stradale comunale, a condizione che la loro destinazione a sede stradale risulti confermata dal PGT e dal Piano Attuativo.

L'assoggettamento all'uso pubblico, nonché quello conseguente a specifiche previsioni delle disposizioni speciali, avvengono a mezzo di convenzione, con cui il proprietario -tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dell'attività di gestione- costituisce servitù perpetua di uso pubblico e si impegna a realizzare e ad ultimare, entro un termine stabilito, le costruzioni, le sistemazioni e gli impianti necessari per dare concreta ed integrale attuazione al PGT ed a mantenerli in stato adeguato per il loro pieno e permanente utilizzo nonché per consentirne la fruizione da parte del pubblico nei modi, alle tariffe ed alle condizioni convenzionalmente fissati. La suddetta convenzione, trascritta nei registri immobiliari a cura e spese del proprietario, è assistita da una congrua garanzia -pari ad almeno il 10% degli investimenti previsti nella relazione economica- a copertura di tutti gli adempimenti, privati e pubblici, previsti nell'atto di pianificazione della durata decennale.

8.- INTERVENTI EDILIZI, MODALITÀ D'INTERVENTO E VALUTAZIONE D'IMPATTO PAESAGGISTICO.-

8.1.- I Piani Attuativi, gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, i permessi di costruire (convenzionati e non) nonché i progetti e le relazioni di corredo alla denuncia d'inizio attività definiscono, specificamente, la categoria cui appartiene l'intervento edilizio da realizzare utilizzando, a tal fine, una o più delle categorie individuate e definite dalla legge nonché quelle di ampliamento (intervento consistente in qualsiasi incremento della Slp e/o della Sc esistenti, salvo che lo stesso integri l'intervento di cui appresso) e di sopralzo (intervento consistente nell'incremento della Slp esistente che si traduca anche in un aumento dell'altezza del fabbricato, ferma restando la superficie coperta) da ricondurre alla nuova edificazione.

La verifica del rispetto degli indici urbanistici interessa esclusivamente gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento e di sopralzo. Per gli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione non fedele è esclusa la verifica dell'Uf.

I titoli abilitativi, i Piani Attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale sono quelli previsti e disciplinati dalla vigente legislazione statale e regionale. La convenzione dei Permessi di Costruire Convenzionati è approvata dal Consiglio Comunale e deve prevedere la cessione gratuita al Comune e/o l'asservimento perpetuo dei necessari spazi ed aree a servizi.

8.2.- I progetti da allegare alle domande di permesso di costruire ed alle DIA sono soggetti, ove riguardino aree non sottoposte al vincolo paesaggistico diretto o generico, alla previa valutazione paesaggistica ai sensi degli artt. 35 e ss. delle norme di attuazione del PTPR approvato con deliberazione C.R. n. VIII/951/2010. L'esame dell'impatto paesaggistico dei progetti relativi agli ambiti di trasformazione deve tener conto anche delle prescrizioni specifiche dettate in materia per i singoli ambiti dal Documento di Piano.

9.- AREA DI PERTINENZA.-

E' definita di pertinenza di un certo manufatto edilizio l'area allo stesso asservita o da asservire e che va o, in caso di nuova costruzione o di ricostruzione, andrà a costituire corpo unico con il manufatto medesimo; essa è formata esclusivamente dalle porzioni di terreno (contigue od aeree, prive cioè di qualsiasi soluzione di continuità) destinate all'edificazione a norma degli atti del PGT o di eventuali piani attuativi o di atti di programmazione negoziata. L'area di pertinenza viene considerata tanto per il calcolo del volume e della Slp realizzati o da realizzare, quanto per la verifica del rapporto di copertura nel caso di intervento diretto; include anche le porzioni di terreno soggette a servitù (di passo, di elettrodotto, ecc.). In caso di manufatti edilizi da realizzare su aree comprese in piani attuativi, l'area di pertinenza è individuata -con apposita campitura o con apposito perimetro- negli elaborati grafici dei piani medesimi; il rapporto di pertinenza deve risultare altresì dagli elaborati del permesso di costruire o dagli allegati alla denuncia di inizio attività. Le aree e le relative superfici che sono servite per la verifica del rispetto degli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria costituiscono le aree di pertinenza delle costruzioni assentite e poi realizzate. Un'area di pertinenza si definisce saturata quando le costruzioni realizzate hanno utilizzato il massimo della Slp o del volume o della superficie coperta consentiti dai rispettivi indici. Le aree di pertinenza fondiaria relative alle costruzioni esistenti o realizzate in attuazione

degli atti del PGT non potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzazione degli indici se non per saturare l'edificabilità massima concessa, nel caso di utilizzazione parziale della Slp. Il vincolo di pertinenza dura con il durare delle costruzioni.

Per i fabbricati ed i manufatti esistenti alla data dell'adozione si considerano di pertinenza l'area di sedime e l'area circostante detti fabbricati o manufatti espressamente utilizzate per la verifica del rispetto dell'indice di fabbricabilità e del rapporto di copertura in occasione del rilascio del titolo abilitativo per la costruzione dei fabbricati o dei manufatti medesimi. In mancanza di documentazione al riguardo, si considerano di pertinenza dei fabbricati o dei manufatti esistenti l'area di sedime e l'area circostante che risultino – tanto alla data di cui sopra quanto alla data di ultimazione della costruzione del fabbricato – della stessa proprietà del fabbricato medesimo; in questo caso la pertinenza è individuata applicando - per quanto possibile- l'indice di fabbricabilità ed il rapporto di copertura prescritti dalle presenti norme, prescindendo dai frazionamenti catastali successivi.

10.- DISTANZE.-

La distanza minima tra fabbricati nonché dei fabbricati dalle strade e dai confini di proprietà è disciplinata dalle disposizioni di cui appresso, ferme comunque le disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigenti in materia.

La distanza tra i fabbricati si misura su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati. La distanza dei fabbricati dalle strade si misura su tutte le linee ortogonali al ciglio della strada stessa, come definito dal Codice della Strada. La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi. Ai fini della misurazione delle distanze non si tiene conto di scale aperte, di balconi, di aggetti e di sporti di gronda la cui sporgenza, rispetto al filo di facciata, non ecceda i m. 1,50.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle previste dalle disposizioni di cui appresso nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati, di Piani Attuativi convenzionati o di atti di programmazione negoziata con valenza territoriale con progetto planivolumetrico.

10.1.- Distanza minima tra fabbricati.

Su tutto il territorio comunale, fatte salve le disposizioni speciali, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima di m 10,00 rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti (intendendosi per finestrate le pareti sulle quali siano poste una o più vedute); tale disposizione non si applica qualora tra i fabbricati sia interposta una strada di pubblico transito e il fabbricato da ampliare, ricostruire o costruire, faccia parte di una cortina continua o si inserisca in una serie di fabbricati esistenti connotati da un allineamento consolidato.

Laddove si tratti di ambiti soggetti a pianificazione attuativa o Permesso di Costruire Convenzionato, la distanza minima tra fabbricati esterni al comparto d'intervento deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m. 10,00, nel caso in cui gli stessi si fronteggino per più di m. 12,00.

Nei nuclei di antica formazione, la distanza minima tra fabbricati non può essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti.

La distanza minima tra fabbricati non viene verificata rispetto ad eventuali costruzioni o manufatti esistenti la cui copertura abbia altezza massima di m. 2,50 dalla quota 0,00 e la cui parete prospiciente sia cieca.

10.2.- Distanza minima dalle strade.

Esclusivamente nei Piani Attuativi e negli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, fatte salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dei fabbricati dal confine delle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili), fatta salva la maggiore profondità della fascia di rispetto eventualmente indicata dagli atti del PGT, pari a:

- a) m. 5,00 per strade di larghezza inferiore a m. 7,00;
- b) m. 7,50 per strade di larghezza da m. 7,01 a 15,00;
- c) m. 10,00 per strade di larghezza superiore a m. 15,01.

La larghezza delle strade è quella in concreto esistente per le strade già realizzate e per le quali non sia previsto alcun ampliamento; per le strade non esistenti e per quelle per cui sia previsto un ampliamento, la larghezza è invece quella risultante dal Piano dei Servizi o dall'altro progetto o strumento che la definisce.

Per gli interventi nei nuclei urbani di antica formazione, deve essere mantenuta la distanza intercorrente tra gli edifici preesistenti e le strade; in caso di interventi di nuova costruzione va rispettato l'allineamento prescritto dal Piano delle Regole o, in mancanza, quello esistente, nell'ambito del medesimo isolato, sullo stesso lato della strada.

Nei tessuti consolidati, non soggetti a Piani Attuativi o a permessi di costruire convenzionati, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili) pari a m. 5,00; ove, però, la maggior parte degli edifici, posti -nell'ambito del medesimo isolato- sullo stesso lato della strada, si trovi ad una distanza uniforme e diversa dai m. 5,00 la nuova costruzione dovrà rispettare, allineandosi all'esistente, detta diversa distanza.

Per confine stradale s'intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o dalla cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea. In mancanza di tali elementi il confine stradale è costituito dalla linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, ma anche le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili) indipendentemente dall'azzonamento urbanistico in concreto previsto. La larghezza prevista delle strade è quella risultante dalla tavola del Piano dei servizi per le strade che, al momento dell'adozione del piano attuativo o del rilascio del permesso di costruire, risultino non ancora realizzate ovvero già realizzate, ma soggette ad ampliamento in attuazione del PGT; per le strade esistenti e non soggette ad ampliamento e per quelle già ampliate in esecuzione del PGT, la distanza prevista è pari a quella in concreto esistente.

Le norme del Codice della Strada e del relativo regolamento prevalgono, per gli edifici compresi nel centro

abitato, come definito dal ricordato codice, su quanto disposto dagli atti del PGT ove comportino maggiore distanza dalle strade.

10.3.- Distanza minima dai confini di proprietà.

Su tutto il territorio comunale, salve le disposizioni speciali, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dai confini di metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a m. 5,00. E' consentita la costruzione sul confine, salvi eventuali diritti dei terzi, nei seguenti casi:

- a) ove il lotto confinante sia libero da qualsiasi edificio (in tal caso il titolo abilitativo potrà essere rilasciato solo a seguito di apposito atto con il confinante e trascritto nei RR.II.);
- b) ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente;
- c) ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico titolo abilitativo o di progetto unitario;
- d) ove si tratti di autorimessa avente quota all'estradosso di copertura non superiore a m. 2,50 dalla quota zero;
- e) qualora sia definita, con il proprietario del lotto confinante, una disciplina convenzionale, in ordine a una distanza inferiore a m. 5,00 dal confine (nel rispetto della distanza tra fabbricati), risultante da atto trascritto nei RR.II.

Le parti interrato delle costruzioni possono essere realizzate -in tutte le zone- a confine, salva sempre l'applicazione di quanto prescritto dall'art. 873 del codice civile. Per parti interrato delle costruzioni si intendono quelle aventi una copertura il cui estradosso sia posto ad una quota inferiore o uguale alla quota di m. 1,00 rispetto alla quota del marciapiede individuata secondo quanto previsto dal precedente art. 7.7.

Nel caso di interventi diversi da quelli di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, può essere mantenuta la preesistente distanza dai confini.

Negli ambiti soggetti a Piani Attuativi, Permessi di Costruire Convenzionati o atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, le distanze minime dei fabbricati dal confine di proprietà sono verificate soltanto con riguardo ai confini coincidenti con il perimetro esterno del piano esecutivo, qualora le aree a standard siano asservite all'uso pubblico.

11.- PARCHEGGI ED AUTORIMESSE AD USO PRIVATO.-

Negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione, gli spazi da riservare a parcheggi e/o autorimesse privati debbono essere collocati nel lotto di pertinenza ed avere la consistenza minima pari a 1 m² ogni 5 m³ di volume (calcolato secondo il precedente art. 7.6); tale dotazione minima si applica anche per tutti gli interventi di recupero che comunque comportino aumento delle unità abitative.

TITOLO III – DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D’USO

12.- VOCAZIONI FUNZIONALI O DESTINAZIONI D’USO.-

Gli atti di PGT indicano le vocazioni funzionali delle diverse parti del territorio comunale utilizzando le espressioni di cui alla successiva classificazione.

Gli elaborati di progetto ed i relativi atti di corredo prodotti per ottenere il titolo abilitativo o per accompagnare la Denuncia di Inizio Attività o per ottenere l’approvazione del Piano Attuativo, del Permesso di Costruire Convenzionato o dell’atto di programmazione negoziata con valenza territoriale, debbono indicare, utilizzando le menzionate espressioni con le specificazioni eventualmente necessarie od utili, le destinazioni d’uso per ciascuna unità immobiliare e dimostrare la loro conformità a quanto stabilito dai diversi atti ed elaborati del PGT. Nelle convenzioni e negli atti d’obbligo (da trascrivere nei registri immobiliari), il proprietario deve assumere l’impegno al rispetto delle destinazioni previste dai suddetti elaborati ed atti, impegno valido sino all’eventuale modifica della convenzione o dell’atto d’obbligo.

12.1.- Classificazione di vocazioni funzionali e destinazioni d’uso.

Gli atti del PGT individuano le vocazioni funzionali e, con esse, le destinazioni d’uso utilizzando i seguenti gruppi omogenei: residenza, industria ed artigianato, terziario, commercio, attività ricettive, stazioni di servizio per la distribuzione di carburante, attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico o generale, impianti tecnologici.

Le attività eventualmente non riconducibili ai suddetti gruppi vanno qualificate tenendo conto dell’effettivo fabbisogno dalle stesse indotto in termini urbanizzativi. Così, l’eventuale funzione commerciale o di prestazione di servizi svolta esclusivamente a mezzo di strumenti telematici che non richieda l’accesso di fornitori o di utenti può, se limitato solo ad alcuni di più locali costituenti l’unità immobiliare, essere considerato privo di rilevanza edilizio-urbanistica e quindi compatibile con funzioni diverse quale, ad esempio, quella residenziale.

12.1.1.- Residenza (R).

Comprende le abitazioni nonché le attrezzature ricettive –fino ad un massimo di 40 posti letto- e le abitazioni collettive. Rispetto alla destinazione residenziale sono sempre compatibili:

- le attività del settore commerciale limitatamente agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (come definiti dal successivo art. 12.1.4.6) e gli esercizi di vicinato (come definiti dal successivo art. 12.1.4.1), qualora ubicati al piano terra e/o al piano interrato e/o seminterrato degli edifici;
- le attività paracommerciali (come definite dal successivo art. 12.1.4.7, ad esclusione della lett. c) ed all’interno dei NAF ad esclusione anche delle lett. b) d)), ed in particolare quelle al servizio della persona, a condizione che non producano emissioni gassose, liquide o sonore tali da farle considerare attività insalubri.

12.1.2.- Industria ed artigianato (IA).

Comprende le attività industriali ed artigianali volte alla produzione, alla trasformazione ed alla conservazione

di beni, alla produzione di servizi, nonché le attività di logistica e di autotrasporto. Rispetto alla destinazione del settore industriale ed artigianale sono compatibili le attività del settore commerciale limitatamente agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ed agli esercizi di vicinato, nonché, per attività produttive non inferiori a 1.000 mq di SIp, la realizzazione di un alloggio di servizio (casa del custode) avente una SIp max pari a 150 mq di SIp.

12.1.3.- Terziario (T).

Comprende le attività di produzione di servizi di carattere direzionale (del credito, delle assicurazioni, finanziari, di intermediazione, di ricerca, ecc.), professionale, assistenziale, culturale, artistico, sociale, sportivo, sanitario, centri congressuali, per convegni, per la formazione e l'aggiornamento professionale, centri fieristici, centri per l'innovazione, e simili. Rispetto alla destinazione del settore terziario sono compatibili le attività del settore commerciale limitatamente agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (come definiti dal successivo art. 12.1.4.6), agli esercizi di vicinato (come definiti dal successivo art. 12.1.4.1) nonché alle attività paracommerciali (come definite dal successivo art. 12.1.4.7 - limitatamente alla lett. c).

12.1.4.- Commercio (C).

Comprende le attività di somministrazione di alimenti e bevande, di esposizione e di deposito -connesso o meno alla vendita al minuto o all'ingrosso- e di distribuzione al dettaglio ed all'ingrosso. Gli atti di PGT distinguono l'attività commerciale in:

12.1.4.1) Esercizi di vicinato (EV)

Per attività commerciali al dettaglio (o di vicinato) si intende l'esercizio commerciale di tipo alimentare e/o non alimentare al minuto, comprendenti le superfici di vendita, le superfici di servizio, di magazzino e gli spazi tecnici. La superficie utile di vendita non deve essere superiore a 250 mq.

12.1.4.2) Medie strutture di vendita (MSV)

Per attività commerciali al dettaglio di medie strutture di vendita si intende l'esercizio commerciale di tipo alimentare e/o non alimentare al minuto, comprendenti le superfici di vendita, le superfici di servizio, di magazzino e gli spazi tecnici. La superficie utile di vendita non deve essere superiore a 2.500 mq. Le medie strutture di vendita si articolano in:

- *MSV1*: esercizi da 251 mq fino a 400 mq di superficie di vendita;
- *MSV2*: esercizi da 401 mq fino a 800 mq di superficie di vendita;
- *MSV3*: esercizi da 801 mq fino a 1500 mq di superficie di vendita;
- *MSV4*: esercizi da 1501 mq fino a 2500 mq di superficie di vendita.

Le MSV1, qualora non si configurino nel loro insieme come Centri Commerciali (di cui al successivo art. 12.1.4.4), sono ammesse nei Tessuti Urbani Consolidati residenziali, nonché nei Tessuti Consolidati produttivi di tipo 2 e negli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano. Relativamente a tali esercizi, per quanto riguarda la necessaria quota delle dotazioni di servizi di cui all'art. 5 delle Disposizioni del piano dei Servizi, è possibile la monetizzazione del 100% nei NAF e del 50% negli altri ambiti.

Le MSV2, MSV3, MSV4 sono ammissibili solo ove esplicitamente localizzate.

12.1.4.3) Grandi strutture di vendita (GSV)

Per attività commerciali al dettaglio di grande strutture di vendita si intende l'esercizio commerciale di tipo alimentare e/o non alimentare al minuto, comprendenti le superfici di vendita, le superfici di servizio, di magazzino e gli spazi tecnici. La superficie utile di vendita è superiore a 2.500 mq.

12.1.4.4) Centri Commerciali (CC)

Per centro commerciale si intende una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. La superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti. Valgono comunque le definizioni dettate dalle vigenti disposizioni dell'ordinamento regionale.

12.1.4.5) Commercio all'ingrosso (CI)

Per Commercio all'ingrosso si intende una attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merce a nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali. Nelle attività di vendita all'ingrosso non è ammessa la vendita diretta al pubblico. Nelle attività di commercio all'ingrosso sono compresi i magazzini e depositi, nei settori alimentari e/o non alimentari, con i relativi spazi di servizio e di supporto, uffici, mense ed altri servizi, nonché spazi destinati a processi produttivi strettamente complementari.

Il commercio all'ingrosso rientra nella categoria delle attività commerciali solo nel caso sia organizzato con accesso diretto al pubblico per l'esame e/o il prelievo delle merci (es. cash and carry) o che sia legittimamente svolto in abbinamento al commercio al dettaglio negli stessi locali nei casi in cui la legge consente tale abbinamento; in caso contrario è classificato tra le attività del settore terziario o industriale-artigianale a seconda dell'effettiva tipologia.

12.1.4.6) Attività di somministrazione di alimenti e bevande

Per Attività di somministrazione di alimenti e bevande si intende la vendita per il consumo sul posto di alimenti e bevande che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in un'area aperta al pubblico appositamente attrezzata. Sono compresi i ristoranti, le trattorie, i bar, ecc. e comprendono sia gli spazi destinati al pubblico sia gli spazi di servizio, di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici.

12.1.4.7) Attività paracommerciali

Per Attività paracommerciale si intendono le attività caratterizzate da una fruizione da parte del pubblico analoga a quelle delle attività di vendita (presenza di personale addetto e accesso diretto del pubblico). Rientrano in questa categoria, a titolo indicativo:

- a) le attività di acconciatore, estetista, centri di abbronzatura, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, laboratori di analisi mediche o cliniche con accesso diretto del pubblico ed in generale tutte quelle attività tradizionalmente indicate come "artigianato di servizio", anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano purché prevedano l'accesso diretto del pubblico. In caso contrario verranno classificate come attività

produttive;

- b) internet center, phone center, money transfert , ecc.
- c) le attività di spettacolo, di intrattenimento e ricreative (locali notturni; sale da ballo; sale da gioco o biliardo; bowling, bocciodromi, ecc.; cinematografi, teatri, sale da concerto);
- d) gli sportelli bancari, quelli dei cambiavalute e dei venditori di prodotti finanziari;
- e) le agenzie assicurative, immobiliari, di intermediazione, funebri, di servizi ausiliari alla circolazione dei veicoli (scuole guida, agenzie pratiche auto), di viaggi e di intermediazione nei trasporti e in generale tutte quelle rientranti del disposto dell'art. 115 del TULPS e successive modifiche;
- f) i locali per la raccolta di puntate o scommesse (botteghini del lotto, sale da "Bingo", sale scommesse e simili);
- g) le attività di noleggio di veicoli e di beni mobili, registrati o no;

12.1.4.8) Attività di vendita a dettaglio unita ad attività all'ingrosso

Nei casi di immobili in cui viene svolta la vendita all'ingrosso congiuntamente alla vendita al dettaglio, la stessa è ammessa nei medesimi locali (rif. paragrafo 7.2 della DGR 04.07.2007 n.8/5054) senza pertanto che l'area di vendita sia separata dalla restante superficie.

La superficie di vendita è calcolata nella misura di ½ della slp complessivamente utilizzata.

In questi casi la superficie dell'area di vendita deve comunque essere dichiarata ai fini delle verifiche edilizio/urbanistiche di cambio di destinazione d'uso da produttivo a commerciale.

12.1.5.- Attività ricettive (AR).

Comprende le attività ricettive alberghiere. Rispetto alle attività ricettive è compatibile la destinazione terziaria limitatamente agli impianti per convegni e per attività didattico-formative.

12.1.6.- Stazioni di servizio per la distribuzione di carburante.

Comprende le attività per i servizi attinenti alla mobilità, al rifornimento di combustibile o di energia ed all'assistenza ai veicoli a motore ed ai loro trasportati. Sono compatibili le attività del settore commerciale limitatamente agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande nonché altri servizi all'auto e all'automobilista nonché officine ed autolavaggi. E' consentita la realizzazione di parcheggi interrati.

12.1.7.- Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale (S).

Per la presente destinazione si rimanda all'art. 2 delle Disposizioni del Piano dei Servizi.

12.1.8.- Impianti tecnologici (IT).

Per impianti tecnologici si intendono le attrezzature, esistenti e di progetto, assimilabili alle attrezzature e servizi pubblici come definite dal piano dei servizi. Rientrano in questa categoria, a titolo indicativo: impianti di smaltimento rifiuti e di depurazione, piattaforme ecologiche, impianti acquedotto, cabine di smistamento energia elettrica, impianti per la produzione e la distribuzione di energia elettrica, impianti di teleriscaldamento, impianti di telecomunicazione, impianti per la raccolta differenziata dei rifiuti, ecc.

12.2.- Destinazioni principali, connesse, complementari, accessorie e compatibili; destinazioni escluse.

Gli atti del PGT individuano, per i diversi ambiti e per le diverse aree, le vocazioni funzionali comprensive delle destinazioni principali nonché di quelle complementari, accessorie o compatibili; la sostenibilità del rapporto tra la destinazione principale e quelle complementari, accessorie o compatibili eventualmente presenti è valutata, in sede di progetto edilizio od in sede di Piano Attuativo, di Permesso di Costruire Convenzionato o di atto di programmazione negoziata, con riferimento alla obiettiva e concreta prevalenza della destinazione principale e della sua effettiva capacità di connotare il nuovo insediamento.

I progetti e gli atti a corredo dei titoli abilitativi o delle denunce di inizio attività individuano anche le destinazioni connesse, cioè quelle che accedono alla destinazione propria (principale, complementare, accessoria o compatibile) dell'unità immobiliare o del compendio di unità immobiliari costituenti l'insediamento, senza però assumere alcuna autonomia fisico-strutturale e/o edilizia e/o funzionale: così, ad esempio, l'ufficio e lo spazio espositivo o commerciale e la mensa connessi ad un'attività industriale od artigianale, che connota di sé l'intera unità immobiliare o l'intero insediamento, oppure l'ufficio connesso ad un'attività commerciale oppure l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande all'esclusivo servizio di un insediamento sportivo. La destinazione connessa, perciò, è considerata come parte integrante della destinazione principale e non assume rilevanza sotto il profilo urbanistico-edilizio né sotto i profili urbanizzativo e contributivo salvo che essa: a) venga ad occupare una porzione eccedente il terzo della Slp complessiva dell'unità immobiliare o dell'insediamento considerati; b) l'ambito fisico-edilizio, nel quale è insediata, assuma autonomia, anche solo potenziale, così da poter essere trasferito, in proprietà od in uso, separatamente; c) lo spazio, nel quale è insediata, venga ad appartenere ad un proprietario diverso da quello della restante unità immobiliare o del restante insediamento.

Le destinazioni diverse da quelle indicate nelle singole disposizioni di attuazione del Documento di Piano e del Piano delle Regole e da quelle complementari, accessorie, compatibili o connesse come sopra indicate sono vietate, dovendosi considerare incompatibili con la conformazione strutturale e/o morfologica del manufatto edilizio o con l'assetto funzionale e/o ambientale del contesto urbano.

La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati e, all'interno di questi, di ciascuna unità immobiliare deve risultare dalle tavole di progetto, allegate al permesso di costruire o D.I.A., e -seppure con indicazioni cumulative percentualizzate, fabbricato per fabbricato- dagli elaborati grafici dei piani attuativi.

Le variazioni di destinazione d'uso (dall'una all'altra di quelle indicate -anche come articolazioni- dal precedente art. 12.1) e le variazioni di mero uso sono disciplinate dalla legge: la nuova destinazione ed il nuovo uso debbono, comunque, essere conformi a quanto previsto o prescritto dal PGT per lo specifico ambito.

Quanto all'accertamento delle destinazioni d'uso in essere (od in atto) od esistenti ad una certa data, l'Amministrazione si avvale delle risultanze dei titoli abilitativi agli atti dell'Amministrazione o, solo in mancanza di detti titoli (o in presenza di titoli incompleti o non utilizzabili), delle risultanze di accertamenti o di indagini comunque compiuti dalla pubblica autorità o, in via sussidiaria, di atti privati con data certa o di atti di notorietà. Non si tiene conto di detti criteri qualora si tratti di fabbricati o di manufatti realizzati senza titolo abilitativo od in difformità dallo stesso ovvero in forza di titolo annullato.

TITOLO IV – AREE DI TUTELA E VINCOLO

CAPO I – FASCE DI RISPETTO STRADALE, CIMITERIALE E DEI SOTTOSERVIZI

13.- AREE E FASCE DI RISPETTO.-

Il PGT individua in apposita Tavola -anche a mezzo di specifiche fasce di rispetto- le zone nelle quali l'uso del suolo e le sue trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono limitati al fine di garantire il rispetto di specifiche esigenze di tutela di particolari valori, risorse, impianti od infrastrutture. Al riguardo valgono, in assenza di più restrittive disposizioni di leggi speciali, le seguenti previsioni.

13.1.- Le fasce di rispetto stradale sono normalmente destinate alla realizzazione di corsie di servizio oppure all'ampliamento delle sedi stradali, di parcheggi pubblici, di percorsi ciclopedonali, di barriere antirumore nonché alla piantumazione od alla sistemazione a verde; su dette zone, nel rispetto della disciplina vigente e previa autorizzazione dell'ente proprietario della strada, sono consentiti accessi ai lotti non altrimenti collegabili con il sistema della viabilità, impianti per la distribuzione del carburante con gli eventuali servizi accessori nonché eventuali impianti al servizio delle reti pubbliche di urbanizzazione.

Quando le fasce di rispetto ricadono in zona edificabile, la relativa superficie potrà essere computata ai fini del calcolo delle superfici e dei volumi edificabili sulle aree limitrofe a quelle ricadenti nelle fasce di rispetto in considerazione.

Le fasce di rispetto rimangono di proprietà dei privati fino alla loro eventuale acquisizione per i necessari ampliamenti. I privati proprietari sono tenuti a curarne la manutenzione ed a conservarne la pulizia ed il decoro. Relativamente alle barriere antirumore o di altri manufatti finalizzati al contenimento dell'impatto acustico, è necessario che l'intero tratto sia mantenuto sgombro da edifici, pertinenze, recinzioni, piantumazioni e siepi per una fascia di m. 4,00 da misurarsi dal pannello o dalla base della scarpata, al fine di consentire le operazioni di manutenzione.

13.2.- Le aree di rispetto cimiteriale sono utilizzate, oltreché per l'eventuale ampliamento degli impianti cimiteriali, per parchi e parcheggi pubblici nonché per sedi viarie; su dette aree è consentita l'installazione di chioschi destinati alla vendita di fiori e di oggetti connessi alle onoranze dei defunti, a condizione che detti manufatti siano di modeste dimensioni e non presentino caratteri di inamovibilità e di incorporamento nel terreno e che gli stessi siano compatibili con le esigenze di decoro dell'ambiente.

Per gli edifici esistenti su aree soggette al rispetto cimiteriale sono consentiti gli interventi di manutenzione e quelli eventualmente previsti da norme speciali. Le aree di cui al presente articolo, possono essere computate ai fini del calcolo degli indici urbanistici edilizi a favore dei lotti contigui non compresi nel vincolo.

L'eventuale riduzione delle aree di rispetto è disciplinata dall'art. 338 T.U.LL.SS. e s.m.i.

13.3.- Le aree di rispetto degli elettrodotti non possono essere interessate da nuove costruzioni che

comportino una permanenza delle persone oltre le quattro ore e comunque in dette aree non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico e sanitario. Su tali aree nessuna costruzione può comunque essere realizzata se non dopo l'ottenimento dell'autorizzazione dell'ente gestore dell'elettrodotto.

13.4.- Le aree di rispetto da metanodotti sono quelle definite ai sensi del D.M. 24/11/1984; sulle aree soprastanti o limitrofe ai metanodotti ad alta pressione, salvo specifica autorizzazione dell'Ente, non possono essere realizzati interventi di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento o qualsiasi scavo. Negli atti di PGT sono riportati con apposita simbologia grafica unicamente la linea dei condotti ad alta pressione, fermo restando che la posizione del condotto riportata sulle tavole ha solo valore segnaletico di massima e la determinazione della distanza precisa correlata alle caratteristiche effettive del condotto sono di competenza dell'Ente.

Per le costruzioni delle cabine di trasformazione valgono le normative regionali e statali in materia.

13.5.- Le fasce di rispetto delle linee tranviarie e ferroviarie

Nell'area delimitata dalle fasce di rispetto ferroviaria o tranviaria si applicano le disposizioni del D.P.R. 11 luglio 1980, n° 753. Quando tale fascia ricomprende zone edificabili, la relativa superficie potrà essere computata ai fini del calcolo delle superfici e dei volumi edificabili sulle aree limitrofe a quelle ricadenti all'interno delle prescrizioni del presente articolo.

13.6.- Gli Impianti radiobase per la telefonia mobile. L'installazione di stazioni radio base per la telefonia mobile è consentita secondo le modalità stabilite dallo specifico piano di settore vigente nel territorio comunale.

13.7. - Industrie a Rischio Incidente Rilevante RIR

Il PGT individua in apposita Tavola le aree di vincolo e di danno delle aziende a rischio di incidente rilevante presenti nel territorio comunale. Nelle aree di vincolo e di danno di cui sopra, gli interventi consentiti dalle specifiche norme del Piano di Governo del Territorio devono sottostare alle ulteriori prescrizioni contenute nell'elaborato tecnico RIR.

CAPO II – VINCOLI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI

14.- BENI MERITEVOLI DI TUTELA.-

14.1.- Il PGT individua, alla Tavola PP03 del Piano delle Regole, al fine di garantirne la necessaria tutela e valorizzazione, gli edifici di interesse storico ed ambientale e di interesse ambientale, gli alberi monumentali, nonché gli insediamenti rurali di interesse ambientale, beni in parte già individuati con specifico provvedimento dalla competente autorità.

14.2.- Su detti beni sono consentiti, senza necessità della preventiva approvazione di piano attuativo, gli interventi di manutenzione e di restauro, interventi che possono comportare eventuali modifiche interne solo se

le stesse non compromettano né l'unità stilistica e tipologica dell'organismo architettonico né l'assetto morfologico sia dell'organismo che delle sistemazioni esterne né il patrimonio naturalistico delle pertinenze.

Per gli alberi monumentali è vietato il danneggiamento e l'abbattimento, salvo che per motivi di sicurezza e incolumità.

14.3.- Gli interventi sui beni individuati come edifici di interesse storico ed ambientale debbono:

1. lasciare inalterati i volumi fisici esistenti (ferma restando la possibilità dell'uso appropriato di tali volumi, nella loro integralità), 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;
2. mantenere le parti strutturali (salvo le indispensabili sostituzioni parziali rese eventualmente necessarie da inderogabili -e previamente accertate- 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, i fregi, i materiali ed i colori);
3. 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;
4. realizzare eventuali aperture in falda con lucernari complanari alla falda stessa, in quantità e dimensioni limitate alle strette esigenze di carattere igienico, per consentire la permanenza di persone nei locali sottostanti che siano già adibiti a tale permanenza;
5. conseguire, preventivamente, il nulla osta prescritto; per gli interventi di consistenza maggiore rispetto alla manutenzione e relativi a beni non soggetti a vincolo è prescritta la preventiva acquisizione del parere favorevole della Soprintendenza stessa.

14.4.- Sono potenzialmente e presuntivamente vincolati (salvo accertamento negativo dell'interesse storico artistico da effettuarsi con provvedimento dell'Ufficio centrale del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali): i beni, aventi più di 50 anni, delle regioni, province, comuni, gli altri enti pubblici e le persone giuridiche private senza fini di lucro; gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le iscrizioni e i tabernacoli e gli altri ornamenti degli edifici esposti e non alla pubblica vista, aventi più di 50 anni.

14.5.- Gli atti del PGT oltre agli immobili sopra citati evidenziano altri immobili che pur non soggetti a vincolo di bene culturale di cui alla ex L. 1089/39 ora D.Lgs. n. 42/2004, rivestono un valore architettonico di pregio; per questi, oltre agli immobili di cui ai precedenti comma, vengono declinate delle specifiche disposizioni finalizzate alla conservazione dei loro caratteri costruttivi e tipologici.

15.- BENI SOGGETTI A VINCOLO PAESAGGISTICO

Il PGT individua, alla Tavola PP03 del Piano delle Regole, i beni soggetti al vincolo paesaggistico e ambientale ex L. 1497/39 (ora D.Lgs. n. 42/2004).

CAPO III – VINCOLI GEOLOGICI E IDROGEOLOGICI

16.- QUALITÀ DEL SUOLO E TUTELA AMBIENTALE.-

A) I progetti di trasformazione di aree dove sono o siano state svolte attività produttive dai cui processi di lavorazione derivino normalmente reflui industriali o residui qualificabili come rifiuti speciali, e sulle quali dovranno essere eseguiti scavi o significative manomissioni del suolo funzionali alla realizzazione di ogni tipologia di intervento edilizio, urbanistico, impiantistico o di opera pubblica, devono essere corredati fin dalla presentazione dalla documentazione attestante l'esito di indagini preliminari volte ad accertare i livelli di eventuale contaminazione delle matrici ambientali (suolo e sottosuolo).

B) Qualora l'interessato ritenga che l'area non rientri nell'ambito di applicazione di cui al comma a), il progetto deve essere corredato fin dalla presentazione da una dichiarazione attestante che l'area non rientra tra le casistiche soggette alle indagini preliminari come disciplinato dal paragrafo a) del presente articolo e che non ritiene debba essere sottoposta al controllo ambientale.

Ove dagli accertamenti d'ufficio non risultino sussistenti le condizioni di esclusione, il procedimento si conclude con un provvedimento di rigetto, fatto salvo il diritto del proponente di ripresentare il progetto corredato dalla relazione di cui al comma a) nell'ambito di un nuovo procedimento.

C) La sopraesposta disposizione è altresì applicata qualora il comune ne ravvisi la necessità su proposta motivata del competente organo tecnico.

16.1.- La documentazione dello stato di contaminazione delle aree interessate dal progetto può essere resa mediante:

a) relazione finale di indagine ambientale, sottoscritta dal presentatore dell'istanza e da un tecnico abilitato, nei casi in cui l'area non risulti contaminata rispetto alla destinazione d'uso previste;

b) autorizzazione al piano di bonifica, o in alternativa l'approvazione del documento di analisi del rischio, nei casi in cui l'area superi i valori limite di contaminazione rispetto alla destinazione d'uso, e impegno del soggetto attuatore, redatto su atto avente data certa, a completare le opere di bonifica prima dell'esecuzione degli interventi edilizi. La presentazione della documentazione può essere sostituita da una dichiarazione dell'interessato che indichi a quali amministrazioni possono essere richieste le copie degli atti.

c) dichiarazione del proprietario attestante che l'area, non rientrando tra le casistiche soggette al controllo ambientale così come specificato al comma b) dell'art.17, non deve essere sottoposta al controllo ambientale.

In caso di mancanza di uno sopraelencati documenti l'iter istruttorio verrà interrotto.

16.1.1- Per mettere in atto le verifiche ambientali sopra menzionate il soggetto attuatore deve:

a) presentare un progetto di indagine ambientale – redatto da professionista abilitato – per ottenere il

preliminare benessere di ARPA competente per territorio, e del competente organo tecnico comunale;

b) effettuare l'indagine ambientale tramite verifiche analitiche – svolte in contraddittorio con ARPA – che determinino l'eventuale presenza di contaminanti nel suolo e nel sottosuolo, ai sensi della normativa vigente in materia;

c) presentare la relazione finale di indagine ambientale, stilata dal professionista abilitato, che attesti o meno la compatibilità ambientale dell'area.

16.2.- Nell'ipotesi in cui l'area sia contaminata, l'intervento edilizio potrà essere iniziato solo dopo l'ottenimento della certificazione del completamento degli interventi di bonifica. In alternativa all'ottenimento della certificazione di avvenuta bonifica, gli scavi edilizi potranno iniziare solo trascorsi almeno 60 giorni dalla data di presentazione di tutta la documentazione necessaria per l'ottenimento della certificazione del completamento degli interventi di bonifica.

16.3.- Gli interventi di sola demolizione, fatti salvi gli interventi urgenti, intendendosi per tali quelli diretti a prevenire danni a persone o beni – ad esclusione delle opere propedeutiche alla realizzazione delle indagini ambientali preliminari – non potranno essere assentiti in mancanza della preliminare presentazione dei seguenti documenti:

- relazione finale d'indagine ambientale o, in alternativa, dichiarazione a firma del proprietario attestante che l'area non rientra tra le casistiche soggette al controllo ambientale così come specificato nella premessa del presente articolo e che non ritiene debba essere sottoposta al controllo ambientale;
- relazione tecnica che rappresenti la condizione in cui il terreno si verrà a trovare a demolizione avvenuta.

16.4. Le disposizioni indicate nei commi precedenti del presente articolo prevalgono su quelle, eventualmente contrastanti, delle altre disposizioni degli atti del PGT.

16.5.- Nel caso di realizzazione di edifici strategici e rilevanti (secondo l'elenco tipologico regionale Decreto Dirigente Unità Organizzativa 21 novembre 2003 n.19904, ovvero dei provvedimenti modificativi o sostitutivi che saranno in futuro emanati) preliminarmente alla fase progettuale sono obbligatori approfondimenti di 2° ed eventualmente di 3° livello della componente sismica, facendo riferimento a quanto stabilito per lo scenario di pericolosità sismica "Z4a" dello studio geologico allegato agli atti del PGT.

16.6. – Per nuovi interventi edificatori permane l'obbligo di eseguire indagini geotecniche (ai sensi del D.M. 11.03.1988, D.M. 14.09.2005 e D.M. 14.01.2008) al fine di determinare con precisione le caratteristiche geotecniche del suolo e del primo sottosuolo. Per gli interventi di ristrutturazione o costruzione di edifici ed opere strategiche nonché per edifici ed opere rilevanti di cui all'allegato A al Decreto Dirigente Unità Organizzativa 21 novembre 2003 n.19904 – è obbligatorio eseguire, in fase di pianificazione/progettazione, uno specifico approfondimento geologico di 2° livello.

17. – PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO: AREE DI FATTIBILITÀ.-

17.1.- Aree di fattibilità di Classe 4a - Fattibilità con gravi limitazioni.

Descrizione: Zone di tutela assoluta dei pozzi idropotabili, destinate esclusivamente ad opere di presa ed ad infrastrutture di servizio.

Prescrizioni: Le suddette zone devono essere recintate e provviste di canalizzazione per le acque meteoriche e devono avere un'estensione di almeno 10 metri (D. Lgs. 152/2006, art. 94).

17.2.- Aree di fattibilità di Classe 4b - Fattibilità con gravi limitazioni.

Descrizione: fasce di rispetto di m. 5 dei corsi d'acqua (m. 4 nei tratti tombinati), a partire dal ciglio superiore della scarpata lungo le rive e dal piede esterno degli argini.

Prescrizioni: i corsi d'acqua presenti nel territorio comunale sono canali diramatori gestiti dal Consorzio di bonifica Est Ticino-Villoresi. Nelle fasce di rispetto si potranno eseguire solo opere previste dal regolamento inserito nello studio di "individuazione del reticolo idrico principale, minore e consortile".

17.3.- Aree di fattibilità di Classe 4c - Fattibilità con gravi limitazioni.

Descrizione: bonifica dei siti contaminati (D.Lgs. 152/2006).

Prescrizioni: aree da bonificare o sottoposte ad interventi di bonifica da certificare. L'utilizzo di queste aree è subordinato alla certificazione di avvenuta bonifica da parte della Provincia ai sensi del D.Lgs. 152/2006, art. 242. A certificazione avvenuta, ogni richiesta di mutamento di destinazione d'uso che preveda valori di concentrazione limite accettabili più restrittivi, è subordinata alla presentazione della autorizzazione al piano di bonifica/caratterizzazione, ai sensi di legge.

17.4.- Aree di fattibilità di Classe 3a - Fattibilità con consistenti limitazioni.

Descrizione: zone di rispetto dei pozzi acquedottistici, individuate secondo i criteri stabiliti dalla Delibera di G.R. n.6/15137 del 27/06/1996, così come ripreso dal D.Lgs. n. 152/1999, D.Lgs. n. 258/2000, Delibera di G.R. 10 aprile 2003 e dall'art. 94 del D.Lgs. n. 152/2006.

Prescrizioni: per assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche delle acque d'uso potabile, il D.Lgs. n. 152/2006 art. 94 istituisce, nella zona di rispetto al pozzo, divieti e prescrizioni. In particolare, nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimelo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;

- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k) pozzi perdenti;
- l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Per gli insediamenti o le attività sopra indicati preesistenti, ove possibile, e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

La Regione Lombardia, con Delibera di G.R. del 10.04.2003 n. 7/12693, ha emanato le direttive per la disciplina delle attività all'interno delle zone di rispetto dei pozzi relativamente alla realizzazione delle seguenti strutture e all'esecuzione di attività ex novo: a) fognature, b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, c) opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio, d) pratiche agronomiche e contenuti dei piani di utilizzazione.

a) Realizzazione di fognature.

I nuovi tratti di fognatura nelle zone di rispetto devono:

- Costituire un sistema a tenuta bidirezionale e recapitare esternamente all'area medesima;
- Essere realizzati evitando, ove possibile, la presenza di manufatti che possano costituire elemento di discontinuità, quali sifoni e opere di sollevamento.

Ai fini della tenuta, tali tratti potranno essere realizzati con tubazioni in cunicolo interrato dotato di pareti impermeabilizzate, avente fondo inclinato verso l'esterno della zona di rispetto e corredato di pozzetti rompitratta i quali dovranno possedere analoghe caratteristiche di tenuta ed essere ispezionabili, oggetto di possibili manutenzioni e con idonea capacità di trattamento. In alternativa, la tenuta deve essere garantita con l'impiego di manufatti in materiale idoneo e valutando le prestazioni nelle peggiori condizioni di esercizio, riferite nel caso specifico alla situazione di livello liquido all'intradosso dei chiusini delle opere d'arte.

Nelle zone di captazione da acquifero non protetto:

- non è consentita la realizzazione di fosse settiche, pozzi perdenti, bacini di accumulo di liquami e impianti di depurazione;
- è in generale opportuno evitare la dispersione di acque meteoriche, anche provenienti da tetti, nel sottosuolo e la realizzazione di vasche di laminazione e di prima pioggia.

Per tutte le fognature nuove (principali, secondarie, allacciamenti) sono richieste le verifiche di collaudo. I progetti e le realizzazioni delle fognature devono essere conformi alle condizioni evidenziate e la messa in esercizio delle opere interessate è subordinata all'esito favorevole del collaudo.

b) Realizzazione di opere infrastrutture di edilizia residenziale e relativa urbanizzazione.

Nelle zone di rispetto:

- Per la progettazione e costruzione degli edifici e delle infrastrutture di pertinenza non possono essere eseguiti sondaggi e indagini di sottosuolo che comportino la creazione di vie preferenziali di possibile inquinamento della falda;
- Le nuove edificazioni possono prevedere volumi interrati che non dovranno interferire con la falda captata, in particolare dovranno avere una distanza non inferiore a 5 m. dalla superficie freatica, qualora l'acquifero freatico sia oggetto di captazione. Tale distanza dovrà essere determinata tenendo conto delle oscillazioni piezometriche di lungo periodo (indicativamente 50 anni).

In tali zone inoltre non è consentito:

- La realizzazione, a servizio delle nuove abitazioni, di depositi di materiali pericolosi non gassosi, anche in serbatoi di piccolo volume a tenuta, sia sul suolo sia nel sottosuolo (art. 21, comma 5, lettera i) del D.lgs. n. 152/99);
- L'insediamento di condotte per il trasporto di sostanze pericolose non gassose;
- L'utilizzo di diserbanti e fertilizzanti all'interno di parchi e giardini, a meno di non utilizzare sostanze antiparassitarie che presentino una ridotta mobilità nei suoli.

c) Realizzazione di infrastrutture viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio.

Nelle zone di rispetto è consentito l'insediamento di nuove infrastrutture viarie e ferroviarie fermo restando il rispetto delle prescrizioni di seguito indicate.

Le infrastrutture viarie a elevata densità di traffico (autostrade, strade statali, provinciali, urbane a forte transito) devono essere progettate e realizzate in modo da garantire condizioni di sicurezza dallo sversamento ed infiltrazione di sostanze pericolose in falda, prevedendo allo scopo un manto stradale o un cassonetto di base impermeabili e un sistema per l'allontanamento delle acque di dilavamento che convogli gli scarichi al di fuori della zona indicata o nella fognatura realizzata in ottemperanza alle condizioni in precedenza riportate.

Lungo tali strutture non possono essere previsti piazzali per la sosta, per il lavaggio di mezzi di trasporto o per il deposito, sia sul suolo sia nel sottosuolo, di sostanze pericolose non gassose.

Lungo gli assi ferroviari non possono essere realizzati binari morti adibiti alla sosta di convogli che trasportano sostanze pericolose.

E' vietato il deposito e lo spandimento di sostanze pericolose, quali fondenti stradali, prodotti antiparassitari ed erbicidi, a meno di non utilizzare sostanze che presentino una ridotta mobilità nei suoli.

Per le opere viarie e ferroviarie da realizzare in sottosuolo deve essere garantita la perfetta impermeabilizzazione delle strutture di rivestimento e le stesse non dovranno interferire con l'acquifero captato, in particolare dovrà essere mantenuta una distanza di almeno 5 m. dalla superficie freatica, qualora l'acquifero freatico sia oggetto di captazione. Tale distanza dovrà essere determinata tenendo conto delle oscillazioni piezometriche di lungo periodo (indicativamente 50 anni).

E' opportuno favorire la costruzione di cunicoli multiuso per il posizionamento di varie infrastrutture anche in tempi successivi, in modo da ricorrere solo in casi eccezionali ad operazioni di scavo all'interno della zona di rispetto.

d) Pratiche agricole.

Nelle zone di rispetto sono consigliate coltivazioni biologiche, nonché bosco o prato stabile, quale ulteriore contributo alla fitodepurazione.

E' vietato lo spandimento di liquami e la stabulazione, come previsto dal Regolamento Attuativo della L.R. n. 37/93. Per i nuovi insediamenti e per quelle aziende che necessitano di adeguamenti delle strutture di stoccaggio, tali strutture non potranno essere realizzate all'interno delle aree di rispetto (art. 9 punto 7 del Regolamento Attuativo della L.R. n. 37/93).

L'utilizzo di fertilizzanti di sintesi e di fanghi residui di origine urbana o industriale è comunque vietato. Inoltre l'utilizzo di antiparassitari è limitato a sostanze che presentino una ridotta mobilità all'interno dei suoli.

17.5.- Aree di fattibilità di Classe 3b - Fattibilità con consistenti limitazioni.

Descrizione: tratti di strade ad alta intensità di traffico realizzati in trincea, prive di qualsiasi forma di accumulo-controllo-gestione delle acque meteoriche, luoghi di potenziale infiltrazione nel sottosuolo di sostanze inquinanti; questa zona comprende anche una fascia di rispetto del ciglio di scarpata ampia m. 10.

Prescrizioni: si dovrà prevedere, ove mancanti, l'installazione di sistemi per la raccolta delle acque meteoriche ed il loro allontanamento secondo il D.Lgs. n. 152/2006, escludendo ogni possibilità di dispersione sul suolo o nel sottosuolo.

E' vietato il deposito o lo spandimento di sostanze pericolose, quali fondenti stradali, prodotti antiparassitari ed erbicidi, a meno di non utilizzare sostanze che presentino una ridotta mobilità nei suoli.

Per ogni tipo di intervento antropico, sia edificatorio che per lavori di sbancamento dei terreni, da realizzarsi nella fascia di rispetto è necessaria l'esecuzione di studi geologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle condizioni di stabilità e portanza dei terreni, nonché connessi alla regimazione delle acque, per non gravare la situazione già critica di smaltimento e per non indurre dissesti sulle scarpate.

17.6.- Aree di fattibilità di Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni.

Descrizione: area di ricarica degli acquiferi profondi . Il territorio comunale ricade in zona di ricarica della falda secondo il "Piano di tutela delle Risorse Idriche" della Regione Lombardia.

Prescrizioni: modeste limitazioni di carattere geologico tecnico alla urbanizzazione o alla modifica della destinazione d'uso delle particelle, salvo il rispetto delle disposizioni del Decreto Min. Infrastrutture 14.01.2008. E' richiesta l'esecuzione di indagini geotecniche per la caratterizzazione dei terreni di fondazione e per la valutazione dell'interferenza delle nuove edificazioni con gli edifici eventualmente esistenti nell'intorno. Dovranno essere approfonditi gli aspetti idraulici e idrogeologici al fine di garantire un corretto drenaggio delle acque meteoriche ed il loro smaltimento in conformità al D.Lgs. n. 152/2006.

18.- IMPIANTI SOLARI TERMICI E SOLARI FOTOVOLTAICI.-

I pannelli solari termici e fotovoltaici dovranno essere posizionati preferibilmente sulla copertura dei fabbricati o, in subordine, in giardini o corti interne di pertinenza al fabbricato, servito in modo tale che gli stessi siano poco visibili da vie o spazi pubblici, posizionandoli di preferenza in prossimità di muri di cinta ed integrandosi

comunque armonicamente con le sistemazioni esterne.

Per le zone vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004, la possibilità di posizionare i pannelli sulla copertura dei fabbricati è consentita solo nel caso in cui la copertura presenti, per sua originaria conformazione, parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto (come nelle falde interne dei tetti dei cortili) senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili da coni ottici significativi, vie, spazi pubblici o di pubblico uso, fatta salva la preventiva acquisizione dell'autorizzazione di cui agli articoli 146 e 159 del D.Lgs. 42/2004.

Per gli ambiti ricadenti nel perimetro dei Nuclei di Antica Formazione è possibile il posizionamento di pannelli solari termici e fotovoltaici sulla copertura dei fabbricati o integrati nella copertura stessa, fatto salvo il parere della Commissione Paesaggio.

In ogni caso i serbatoi di accumulo necessari per gli impianti solari termici dovranno essere posizionati preferibilmente all'interno dei fabbricati.

Nei tessuti a prevalente destinazione industriale ed artigianale, terziaria o commerciale tali pannelli potranno essere installati sopra la copertura dei fabbricati.

Il titolo abilitativo necessario per l'installazione di pannelli solari termici o fotovoltaici è quello stabilito dalla legge.

19.- USO TEMPORANEO DI EDIFICI E DI AREE. INSEDIAMENTO DI CANTIERI EDILI. ATTIVITÀ COMMERCIALI E DI SERVIZIO SU AREE PUBBLICHE.-

I cantieri edili (con le attrezzature e gli impianti relativi) possono essere insediati ovunque, a condizione però che la rispettiva attività risulti consentita od assentita nei modi o dagli atti previsti dalla legge, per il termine massimo prescritto dal titolo abilitativo ovvero -ove tale titolo non sia necessario- per il tempo necessario all'esecuzione dell'intervento e comunque non eccedente il triennio; l'installazione dei suddetti cantieri deve avvenire salvaguardando le esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare).

Sulle aree appartenenti al demanio od al patrimonio comunale ovvero sulle aree appartenenti a soggetti privati, se asservite all'uso pubblico, può essere consentito, nelle forme ed in forza degli atti previsti dalla legislazione speciale e nel rispetto di eventuali usi specifici stabiliti dal Comune per tali aree, l'insediamento di attività commerciali, a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione del corretto assetto funzionale e dell'igiene del territorio nonché delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare) né riduzione degli spazi a verde e del patrimonio arboreo esistenti. Sulle aree appartenenti a soggetti privati e messe, a tal fine, a disposizione del Comune in forza di atto trascritto nei registri immobiliari, l'insediamento delle suddette attività commerciali è consentito solo se conforme alle previsioni del PGT ed alle medesime condizioni di cui sopra.

I manufatti costituenti parte integrante delle reti dei pubblici servizi possono essere posati nel sottosuolo di qualsiasi area, indipendentemente dalla disciplina per essa prevista dagli atti del PGT.

L'insediamento di edicole per la vendita di giornali è consentito sulle aree appartenenti al demanio stradale

nonché sulle relative aree di rispetto a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare).

Gli edifici esistenti alla data dell'adozione del PGT e le aree di loro pertinenza nonché le aree libere, anche se di proprietà privata, possono essere utilizzati -per un periodo di tempo determinato, non eccedente, complessivamente, i tre anni- per l'insediamento temporaneo di impianti e di servizi pubblici o di interesse pubblico, anche se tale insediamento contrasti con le prescrizioni e le previsioni del PGT, a condizione che il proprietario e l'ente pubblico gestore dell'impianto o del servizio (se diverso dal Comune), assumano, in solido tra loro ed a mezzo di atto trascritto nei registri immobiliari, l'obbligo di ripristinare, a proprie cura e spese, lo stato e l'uso originari, alla scadenza del termine, autorizzando il Comune a provvedere d'ufficio, in loro danno, in caso di inadempienza.

20.- PIANO ENERGETICO COMUNALE

20.1.- Come previsto dalla normativa vigente (legge 10/91, art. 5 comma 5), il Comune di Cinisello Balsamo, in quanto Comune con una popolazione superiore ai 50.000 abitanti, si è dotato, nel 1998, del proprio Piano Energetico Comunale (PEC) approvato con Delibera Consiliare n. 188 del 21 dicembre 1998; tale piano, a seguito delle profonde trasformazioni in campo energetico e ambientale sia a livello nazionale che locale, a seguito dell'evoluzione normativa sul risparmio energetico è stato aggiornato nel 2009 e approvato con atto di Consiglio Comunale n. 50 del 12 luglio 2010.

20.2 – L'obiettivo generale e strategico del Piano Energetico Comunale è il contenimento dei consumi energetici e delle emissioni clima-alteranti a livello cittadino, definendo linee guida generali applicative su tutto il territorio.

A seguito dell'analisi dello stato di fatto dei consumi energetici e delle emissioni clima-alteranti alla scala comunale, negli ultimi anni, tenendo come riferimento gli obiettivi nazionali richiesti dal protocollo di Kyoto sono stati elaborati gli scenari evolutivi dei consumi energetici e delle relative emissioni clima-alteranti al fine di prevedere le azioni future che i diversi attori potranno mettere in campo per il risparmio energetico e le Fonti di Energia Rinnovabile tenendo in conto quanto è stato realizzato o si sta realizzando.

20.3.- Il nuovo PEC è costituito dai seguenti elaborati:

- Bilancio energetico e delle emissioni di CO₂
- Atlante dell'energia, con tutte le tavole di accompagnamento all'analisi e la tavola con la definizione dei Bacini Energetici Urbani
- Piano di azione degli interventi realizzabili sul territorio per il risparmio energetico e le Fonti Energetiche Rinnovabili

- Ricostruzione degli scenari “business as usual” , “miglioramento” ed “energy saving” di evoluzione dei consumi e delle emissioni; questi scenari dei consumi e delle emissioni sono proiettati nel futuro a seconda delle strategie che l’amministrazione vorrà adottare.
- Regole per l’energia, quale strumento dettagliato di riferimento per integrare la tematica energetica con gli strumenti urbanistici (PGT e Regolamento Edilizio), che insistono sulle diverse zone in cui il territorio è ripartito (BEU).

20.4.- I Bacini Energetici suddividono il territorio per prevalenza di tipologia edilizia, nel quale ricadono indicazioni specifiche. Qui troviamo il residenziale consolidato suddiviso sommariamente per epoche edilizie, il commerciale, l’industriale e il verde urbano e i perimetri degli ambiti di trasformazione (AT) o di Progettazione Strategica (APS). All’interno di ciascuno di essi vengono individuati gli indirizzi per diminuire i consumi energetici e le emissioni. Tali indicazioni troveranno la loro coerenza o applicazione in coerenza con gli strumenti urbanistici (PGT e Regolamento Edilizio).

20.5 - Le Regole per l’efficienza energetica e l’uso delle fonti alternative, previste dal nuovo Piano Energetico Comunale 2010, costituiscono il documento di indirizzo per l’Amministrazione Comunale che definisce i requisiti e le procedure da adottare per la riduzione delle emissioni climalteranti, dei consumi e per la promozione delle fonti rinnovabili previsti dal Protocollo di Kyoto per l’anno 2012; a tale scopo il comune di Cinisello Balsamo si è impegnato al raggiungimento degli obiettivi del Patto dei Sindaci per l’anno 2020 sottoscrivendolo e ratificandolo in Consiglio Comunale il 17 dicembre 2009.

Le Regole si calano sul contesto urbano, articolandosi in misura differenziata per le diverse aree in cui la città è stata caratterizzata secondo il documento del Piano Energetico Comunale.

Le Regole intendono applicare quelle che sono le richieste normative attualmente in essere a livello nazionale e in Lombardia in ambito energetico, nonché introdurre elementi di miglioramento delle prestazioni o di eccellenza rispetto agli standard nazionali e regionali, secondo diversi livelli di coerenza a seconda dell’ambito urbano considerato.

Le regole sono infatti articolate in:

- obbligatorie secondo normativa nazionale o regionale;
- aggiuntive ma obbligatorie per il rispetto del Patto dei Sindaci (scenario energy saving);
- facoltative ma consigliate per il miglioramento delle prestazioni.

Va inteso quindi che tutte le Regole “aggiuntive” debbano essere considerate “obbligatorie” in relazione agli ambiti nei quali è prevista la loro applicazione e che le Regole “facoltative” debbano essere promosse attraverso uno schema di incentivazione e di condivisione con gli operatori e gli stakeholders.

20.6 Di seguito le schede tecniche delle regole per l’efficienza energetica e l’uso delle fonti alternative, i loro ambiti di applicazione e relativa coerenza e la ripartizione del territorio ai fini dell’applicazione delle regole stesse.

A) PRESTAZIONE ENERGETICA DELL’INVOLUCRO EDILIZIO

1. Prestazione invernale degli involucri (trasmissione)Contesto urbano d'applicazione**Intero territorio comunale: obbligatorio**Normativa di riferimento

Dlgs 192/05, Dlgs 311/06, prestazione obbligatoria secondo la DGR VIII/8745 della Regione Lombardia del 22/12/2008, DPR 2 aprile 2009

Ambito di intervento

Ristrutturazione edilizia che coinvolga il 25% o meno della superficie disperdente dell'edificio (servito da un medesimo impianto di climatizzazione invernale); ampliamenti volumetrici ove il volume lordo degli ambienti riscaldati risulti inferiore al 20% di quello esistente; manutenzione straordinaria. Vanno esclusi gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Dlgs 42/04, (articolo 136, "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico"), gli edifici adibiti ad attività artigianali e industriali quando gli ambienti sono mantenuti a temperatura controllata o climatizzati per esigenze del processo produttivo o utilizzando i reflui energetici dei processi produttivi e i fabbricati isolati la cui superficie utile sia inferiore ai 50 m².

Prestazioni richieste

Ai fini del contenimento dei consumi termici invernali, la trasmittanza termica degli elementi edilizi confinanti con l'esterno o con ambienti non riscaldati deve rispettare i valori massimi indicati dalla normativa regionale relativamente alla zona climatica E, comunque qui di seguito indicati. I valori indicati in tabella possono essere incrementati del 30% per le sole strutture opache.

Valori limite della trasmittanza termica [W/m² K]

Strutture rivolte verso l'esterno ovvero verso ambienti a temperatura non controllata			
Opache verticali	Opache orizzontali o inclinate		Chiusure trasparenti comprensive di infissi*
	Coperture	Pavimenti	
0,34	0,30	0,33	2,2

* l'espressione "chiusure trasparenti comprensive di infissi" include tutte le chiusure apribili e assimilabili, quali porte, finestre e vetrine (anche se non apribili) considerando le parti trasparenti e/o opache che le compongono

Il rispetto dei limiti precedentemente indicati è asseverato da dichiarazione rilasciata da tecnico abilitato alla certificazione energetica e si integra all'eventuale attestato di certificazione energetica da rilasciare a conclusione dei lavori (cfr Regola H. 3)

Il valore di trasmittanza per le strutture edilizie di separazione tra edifici o unità immobiliari appartenenti allo stesso edificio e confinanti tra loro (purché climatizzate) deve essere inferiore a 0,8 W/m² K per gli elementi opachi e inferiore a 2,8 W/m² K per le chiusure trasparenti comprensive di infissi.

Nel caso degli ampliamenti (inferiori al 20% dell'esistente) che ricadono nella legge regionale 13/2009 (recupero edilizio e funzionale di edifici o porzioni di essi ultimati alla data del 31 marzo 2005, anche in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti urbanistici vigenti), la cui richiesta sia stata presentata entro 18 mesi a partire dal 16 ottobre 2009, vale il rispetto dei valori di trasmittanza precedentemente indicati.

2. Deroga alla distanza minima tra edifici esistenti e all'altezza massima degli edifici esistenti ai fini della riduzione della trasmittanza degli elementi edilizi

Contesto urbano d'applicazione

Intero territorio comunale: obbligatorio

Normativa di riferimento

Prestazione consentita dal Dlgs 115/08

Ambito di intervento

Edifici esistenti

Prestazioni richieste

Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10% dei limiti di trasmittanza indicati alla Regola A.1, certificata secondo le modalità prevista dalla Regola H.3, e' permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

3. Prestazione invernale degli involucri

Contesto urbano d'applicazione

Intero territorio comunale: obbligatorio

Normativa di riferimento

Previsto dal DPR 2 aprile 2009, ma attualmente non obbligatorio in Lombardia

Ambito di intervento

Nuove costruzioni, ristrutturazione di edifici, ampliamenti volumetrici inferiori al 20% della volumetria esistente, manutenzione straordinaria (ivi incluso il rifacimento di pareti esterne, di intonaci esterni, del tetto o l'impermeabilizzazione delle coperture). Vanno esclusi gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Dlgs

42/04, (articolo 136, “Immobili ed aree di notevole interesse pubblico”), gli edifici adibiti ad attività artigianali e industriali quando gli ambienti sono mantenuti a temperatura controllata o climatizzati per esigenze del processo produttivo o utilizzando i reflui energetici dei processi produttivi e i fabbricati isolati la cui superficie utile sia inferiore ai 50 m².

Prestazioni richieste

La trasmittanza termica degli elementi edilizi (nel caso degli elementi opachi, a ponte termico corretto¹), confinanti con l'esterno o con ambienti non riscaldati, deve rispettare i valori massimi indicati dalla tabella riportata alla Regola A. 1)².

Vale quanto detto alla Regola A. 1) rispetto all'asseverazione dei valori raggiunti dagli elementi edilizi grazie agli interventi di riqualificazione.

4. Prestazione estiva degli involucri (chiusure trasparenti) per edifici nuovi o in ristrutturazione

Contesto urbano d'applicazione

BEU residenziali, BEU commerciali, APS, AT: obbligatorio

Normativa di riferimento

Prestazione obbligatoria secondo la DGR VIII/8745 della Regione Lombardia del 22/12/2008, DPR 2 aprile 2009

Ambito di intervento

Edifici di nuova costruzione (ivi inclusi i casi di demolizione e ricostruzione totale), manutenzione straordinaria, ampliamento volumetrico³, ad esclusione degli edifici artigianali e industriali e degli edifici adibiti ad attività sportive.

Prestazioni richieste

Ai fini del contenimento dei consumi estivi per raffrescamento e al miglioramento del comfort degli ambienti durante il periodo estivo deve essere osservata la seguente prescrizione: le chiusure trasparenti devono essere dotate di sistemi schermanti esterni (fissi o mobili) tali da ridurre del 70% l'irradiazione solare massima sulle superfici trasparenti durante il periodo estivo.

Nel caso di interventi su meno del 25% della superficie disperdente dell'edificio e nel caso di ampliamenti inferiori al 20% del volume esistente, è consentita l'adozione di sistemi filtranti (pellicole filtranti la radiazione solare) in alternativa ai sistemi schermanti.

¹ Qualora il ponte termico non sia corretto il limite di trasmittanza va inteso sul valore medio parete+ponte termico

² Senza possibilità di incrementi fino al 30%

³ I limiti prestazionali si applicano all'ampliamento dell'edificio e al recupero di sottotetti ad uso abitativo.

Il rispetto dei limiti precedentemente indicati è asseverato da dichiarazione rilasciata da tecnico abilitato alla certificazione energetica e si integra all'eventuale attestato di certificazione energetica da rilasciare a conclusione dei lavori (cfr. Regola H.3).

5. Prestazione estiva degli involucri (strutture opache) per edifici nuovi o in ristrutturazione

Contesto urbano d'applicazione

BEU residenziali, BEU commerciali, APS, AT: obbligatorio

Normativa di riferimento

Prestazione obbligatoria secondo la DGR VIII/8745 per le località con valore medio dell'irradianza orizzontale nel mese di massima insolazione estiva superiore a 290 W/m^2 ⁴, DPR 2 aprile 2009

Ambito di intervento

Edifici di nuova costruzione (ivi inclusi i casi di demolizione e ricostruzione totale), manutenzione straordinaria, ampliamento volumetrico⁵, ad esclusione degli edifici artigianali e industriali e degli edifici adibiti ad attività sportive.

Prestazioni richieste

Ai fini del contenimento dei consumi estivi per raffrescamento e al miglioramento del comfort degli ambienti durante il periodo estivo devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

1. le pareti verticali opache con l'eccezione di quelle comprese nel quadrante nord-ovest / nord / nord-est, devono presentare un valore della massa superficiale M_s superiore a 230 kg/m^2 e inoltre devono presentare un valore del modulo della trasmittanza termica periodica Y_{IE} inferiore a $0,12 \text{ W/m}^2 \text{ }^\circ\text{K}$;
2. le pareti opache orizzontali ed inclinate devono presentare un valore del modulo
3. se la copertura è a falda ed è a diretto contatto con un ambiente accessibile (ad es. sottotetto, mansarda, ...), la stessa deve essere di tipo ventilato.

Sono considerate soluzioni conformi ai requisiti 1. e 2. tecnologie e materiali innovativi che producano gli stessi benefici indicati per la massa superficiale e per la trasmittanza termica periodica, per i quali dovrà in ogni caso essere fornita adeguata documentazione che ne attesti le prestazioni energetiche.

Si precisa che l'applicazione del punto 3. (tetto ventilato) è richiesta in ogni caso di recupero di sottotetto a fini abitativi.

Il rispetto dei limiti precedentemente indicati è asseverato da dichiarazione rilasciata da tecnico abilitato alla certificazione energetica e si integra all'eventuale attestato di certificazione energetica da rilasciare a conclusione dei lavori (cfr. Regola H. 3).

⁴ Cinisello Balsamo non ricade in tale casistica, pertanto la prescrizione risulta *aggiuntiva*

⁵ I limiti prestazionali si applicano all'ampliamento dell'edificio e al recupero di sottotetti ad uso abitativo.

6. Prestazione estiva degli involucri (indice di prestazione estiva dell'involucro) per edifici nuovi o in ristrutturazione

Contesto urbano d'applicazione

Intero territorio comunale: obbligatorio

Normativa di riferimento

Obbligatorio secondo il DPR 2 aprile 2009⁶

Ambito di intervento

Edifici di nuova costruzione, ristrutturazione integrale degli elementi edilizi di edifici esistenti di superficie utile superiore ai 1.000 m², demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1.000 m², ampliamento volumetrico superiore al 20% del volume esistente⁷.

Prestazioni richieste

Ai fini del contenimento dei consumi estivi per raffrescamento e al miglioramento del comfort degli ambienti durante il periodo estivo, si procede alla determinazione della prestazione energetica per il raffrescamento estivo dell'involucro edilizio ($E_{pe,inv}$), pari al rapporto tra il fabbisogno annuo di energia termica per il raffrescamento dell'edificio, calcolata tenendo conto della temperatura di progetto estiva secondo la norma UNI/TS 11300 – 1, e la superficie utile, per gli edifici residenziali, o il volume per gli edifici con altre destinazioni d'uso, e alla verifica che la stessa non sia superiore a 30 kWh/m² anno per gli edifici residenziali⁸ e 10 kWh/m³ anno per tutti gli altri edifici.

7. Prestazione estiva delle chiusure trasparenti degli edifici esistenti con destinazione d'uso commerciale

Contesto urbano d'applicazione

BEU commerciali : obbligatorio

Normativa di riferimento

La Regola è ispirata a quanto richiesto dalla DGR VIII/8745 e il DPR 2 aprile 2009 per gli edifici nuovi o in ristrutturazione.

Ambito di intervento

⁶ Poiché la Regione Lombardia ha recepito la normativa comunitaria e nazionale sulla prestazione energetica degli edifici, la DGR VIII/8745/2008 prevale sul DPR 2 aprile 2009. E' presumibile, d'altra parte, che a futuro la Regione Lombardia adegui la propria normativa al DPR 2 aprile 2009 relativamente ai contenuti che non erano inclusi nella DGR VIII/8745/2008 (tra cui la presente prescrizione). Per le motivazioni suddette la prescrizione risulta *aggiuntiva*

⁷ I limiti prestazionali si applicano all'ampliamento dell'edificio.

⁸ Esclusi collegi, conventi, case di pena e caserme

Edifici esistenti adibiti ad attività commerciali e assimilabili (categoria E.5 secondo la classificazione del DPR 412/93).

Prestazioni richieste

Ai fini della riduzione dei fabbisogni di raffrescamento nella stagione estiva da parte degli edifici esistenti adibiti ad attività commerciali, è fatto obbligo di intervenire sulle chiusure trasparenti al fine di raggiungere buoni livelli di controllo della radiazione solare incidente nel periodo estivo (fattore solare inferiore a 0,5) attraverso l'applicazione di sistemi schermanti esterni o di sistemi filtranti (pellicole a controllo solare).

La mancata osservanza di tale prescrizione va documentata da adeguata relazione tecnica che attesti l'impossibilità ad eseguire l'opera o l'inefficacia della stessa ai fini della riduzione dei carichi per raffrescamento.

B) PRESTAZIONE ENERGETICA DELL'IMPIANTO TERMICO

1. Rendimento globale medio stagionale

Contesto urbano d'applicazione

Intero territorio comunale: obbligatorio

Normativa di riferimento

Dlgs 192/05, Dlgs 311/06, prestazione obbligatoria secondo la DGR VIII/8745 della Regione Lombardia del 22/12/2008, DPR 2 aprile 2009

Ambito di intervento

Nuova installazione di impianti termici, ristrutturazione di impianti termici, sostituzione dei generatori di calore.

Prestazioni richieste

Il rendimento globale medio stagionale dell'impianto termico per la climatizzazione invernale o il riscaldamento e/o per produzione di acqua calda sanitaria deve essere superiore a :

- $75 + 3 \log_{10} (P_n)$ % nel caso di fluido termovettore liquido;
- $65 + 3 \log_{10} (P_n)$ % nel caso di fluido termovettore aria

ove P_n è la potenza termica utile nominale (espressa in kW) dei generatori di calore al servizio del medesimo impianto termico.

Nel caso in cui P_n sia superiore a 1MW, si adottano i seguenti valori:

- 84 % nel caso di fluido termovettore liquido
- 74 % nel caso di fluido termovettore aria.

La verifica del rendimento va documentata attraverso relazione tecnica (come da Allegato B della DGR VIII/8745/2008) o, nel caso di impianti di potenza utile nominale superiore a 100 kW, da attestato di certificazione energetica (vedasi Regola H.3).

Nel caso di impianti di potenza utile nominale superiore ai 100 kW si procede anche ad eseguire una diagnosi energetica dell'edificio, con analisi tecnico-economica degli interventi rivolti al risparmio energetico.

2. Rendimento del generatore di calore

Contesto urbano d'applicazione

Intero territorio comunale: obbligatorio

Normativa di riferimento

Dlgs 192/05, Dlgs 311/06, prestazione obbligatoria secondo la DGR VIII/8745 della Regione Lombardia del 22/12/2008, DPR 2 aprile 2009

Ambito di intervento

Sostituzione di generatori di calore.

Prestazioni richieste

Il rendimento del generatore di calore a combustione per la climatizzazione invernale o il riscaldamento e/o per produzione di acqua calda sanitaria, in corrispondenza di un carico pari al 100 per cento della potenza termica utile nominale, deve essere superiore a:

- $90 + 2 \log_{10} (P_n) \%$

ove P_n è la potenza termica utile nominale (espressa in kW) del generatore di calore.

Nel caso in cui P_n sia superiore a 400kW, il rendimento minimo da rispettare è quello del caso di generatore da 400 kW.

Il rendimento di una pompa di calore elettrica o a gas deve rispettare i valori minimi indicati nella normativa regionale, in Tabella A.5.1 della sezione 5 dell'Allegato A del DGR VIII/8745 e qui di seguito riportate.

<i>Pompe di calore</i>	<i>Tipologia</i>	<i>Condizioni nominali di riferimento</i>	<i>COP - GUE</i>
Elettriche	aria - acqua	7° - 35°	≥ 3,00
	acqua - acqua	10° - 35°	≥ 4,50
	terra - acqua	0° - 35°	≥ 4,00
	terra - aria	0° - 20°	≥ 4,00
	acqua - aria	15° - 20°	≥ 4,70
	aria - aria	7° - 20°	≥ 4,00
Endotermiche	aria - acqua	7° - 30°	≥ 1,38
	acqua - acqua	10° - 30°	≥ 1,56
	terra - acqua	0° - 30°	≥ 1,47
	terra - aria	0° - 20°	≥ 1,59
	acqua - aria	10° - 20°	≥ 1,60
	aria - aria	7° - 20°	≥ 1,46
Assorbimento	aria - acqua	7° - 50°	≥ 1,30
	terra - acqua	0° - 50°	≥ 1,25
	acqua - acqua	10° - 50°	≥ 1,40

Tabella A.5.1 – Valori limite di COP e GUE per pompe di calore elettriche, endotermiche e ad assorbimento.

La verifica del rendimento del generatore va documentata attraverso relazione tecnica (come da Allegato B della DGR VIII/8745/2008) o, nel caso di impianti di potenza utile nominale superiore a 100 kW, da attestato di certificazione energetica (vedasi RegolaH.3).

Nel caso di impianti di potenza utile nominale superiore ai 100 kW si procede anche ad eseguire una diagnosi energetica dell'edificio, con analisi tecnico-economica degli interventi rivolti al risparmio energetico.

3. Sostituzione dei generatori di calore inefficienti

Contesto urbano d'applicazione

Intero territorio comunale: obbligatorio

Ambito di intervento

Generatori di calore esistenti.

Prestazioni richieste

Per i generatori di calore per la climatizzazione invernale o il riscaldamento e/o per produzione di acqua calda sanitaria con età⁹ superiore a 20 anni il cui rendimento in regime a pieno carico (o calcolato o a seguito di verifica in opera) non rispetti i valori di prestazione indicati alla Regola B.2 si procede alla sostituzione con nuovo dispositivo.

4. Divieto di conversione di impianti centralizzati in impianti autonomi

Contesto urbano d'applicazione

BEU residenziali: obbligatorio

Normativa di riferimento

Obbligatorio in base alle Linee Guida della Provincia di Milano, indicato come preferibile dal DPR 2 aprile 2009

Ambito di intervento

Ristrutturazione di impianti termici, sostituzione di generatori di calore.

Prestazioni richieste

In tutti gli edifici esistenti con un numero di unità abitative superiore a 4, adibiti ad uso residenziale o ad uso uffici (categorie E1 ed E2 secondo la classificazione del DPR 412/93), non possono essere realizzati interventi finalizzati alla trasformazione da impianti termici centralizzati ad impianti con generazione di calore separata per singola unità abitativa.

5. Dispositivi per la regolazione della temperatura degli ambienti

⁹ Riferita all'anno di installazione

Contesto urbano d'applicazione

Intero territorio comunale: obbligatorio

Normativa di riferimento

DPR 412/93 e successivi aggiornamenti, Dlgs 192/05, Dlgs 311/06, prestazione obbligatoria secondo la DGR VIII/8745 della Regione Lombardia del 22/12/2008, DPR 2 aprile 2009

Ambito di intervento

Nuova installazione di impianti termici, ristrutturazione di impianti termici, sostituzione dei generatori di calore.

Prestazioni richieste

Ciascun impianto termico deve essere dotato, salvo che ne sia dimostrata inequivocabilmente la non fattibilità tecnica nel caso specifico, di almeno una centralina di termoregolazione programmabile per ogni generatore di calore e di dispositivi modulanti per la regolazione automatica della temperatura ambiente nei singoli locali o nelle singole zone che, per le loro caratteristiche di uso ed esposizione, possano godere, a differenza degli altri ambienti riscaldati, di apporti di calore solari o comunque gratuiti.

La centralina di termoregolazione si differenzia in relazione alla tipologia impiantistica e deve possedere i seguenti requisiti (già previsti dal DPR 412/93):

- essere pilotata da sonde di rilevamento della temperatura interna, supportate eventualmente da una analoga centralina per la temperatura esterna, con programmatore che consenta la regolazione della temperatura ambiente su due livelli di temperatura nell'arco delle 24 ore, nel caso di impianti termici centralizzati;
- consentire la programmazione e la regolazione della temperatura ambiente su due livelli di temperatura nell'arco delle 24 ore, nel caso di impianti termici per singole unità immobiliari.

6. Contabilizzazione del calore per impianti termici centralizzati

Contesto urbano d'applicazione

BEU Residenziali, BEU commerciali, aree residenziali e commerciali presenti nelle APS e nelle AT: obbligatorio

Normativa di riferimento

DPR 412/93 e successivi aggiornamenti, Dlgs 192/05, Dlgs 311/06, prestazione obbligatoria secondo la DGR VIII/8745 della Regione Lombardia del 22/12/2008, DPR 2 aprile 2009

Ambito di intervento

Nuova installazione di impianti termici centralizzati, ristrutturazione di impianti termici centralizzati.

Prestazioni richieste

In tutti i nuovi edifici e nella ristrutturazione degli impianti termici di edifici esistenti, adibiti ad uso residenziale o ad uso uffici (categorie E1 ed E2 secondo la classificazione del DPR 412/93), dotati di impianto termico centralizzato, ogni singola unità immobiliare deve essere dotata di sistema di contabilizzazione individuale del consumo termico.

Nel caso di ristrutturazione di impianto termico centralizzato in edificio esistente, l'impossibilità tecnica alla installazione dei dispositivi di contabilizzazione deve essere adeguatamente documentata da relazione tecnica (come da Allegato B della DGR VIII/8745/2008).

7. Predisposizione allacciamento al teleriscaldamento

Contesto urbano d'applicazione

Intero territorio comunale: obbligatorio

Normativa di riferimento

Dlgs 192/05, Dlgs 311/06, prestazione obbligatoria secondo la DGR VIII/8745 della Regione Lombardia del 22/12/2008, DPR 2 aprile 2009.

Ambito di intervento

Nuova installazione di impianti termici, ristrutturazione impianti termici.

Prestazioni richieste

Nel caso di nuova installazione o di ristrutturazione di impianti termici è obbligatoria la predisposizione delle opere e degli impianti necessari a favorire il collegamento a reti di teleriscaldamento, nel caso di presenza di tratte di rete ad una distanza inferiore a metri 1.000 ovvero in presenza di progetti approvati nell'ambito di opportuni strumenti pianificatori.

8. Verifica di disponibilità di allacciamento al teleriscaldamento

Contesto urbano d'applicazione

Intero territorio comunale: obbligatorio

Ambito di intervento

Nuova installazione di impianti termici, ristrutturazione impianti termici.

Prestazioni richieste

Nel caso di nuova installazione o ristrutturazione di impianti termici, nel caso che essi si trovino ad una distanza inferiore a metri 1.000 da una rete di teleriscaldamento esistente, è obbligatoria la verifica della disponibilità di allacciamento alla stessa.

Nel caso in cui, attestata la disponibilità, si proceda in ogni caso alla installazione di altro impianto termico, dovrà essere fornita adeguata documentazione che attesti la scelta in termini di maggiori benefici ambientali legati alla riduzione delle emissioni di CO₂.

9. Nuove reti di teleriscaldamento

Contesto urbano d'applicazione

Intero territorio comunale: obbligatorio

Ambito di intervento

Nuove reti di teleriscaldamento, potenziamento di reti di teleriscaldamento esistenti.

Prestazioni richieste

Nel caso di realizzazione di nuove reti di teleriscaldamento o potenziamento di reti di teleriscaldamento esistenti deve essere privilegiata la generazione del calore da fonti energetiche rinnovabili, quali biomassa e solare termico.

Nel caso di realizzazione di nuove reti di teleriscaldamento vanno privilegiate soluzioni di piccole reti di quartiere, collegate ad utenze pubbliche o a utenze artigianali o industriali o terziarie private.

Nel caso di reti di teleriscaldamento alimentate da impianti di cogenerazione vanno privilegiate soluzioni di piccola taglia (micro-cogenerazione o piccola cogenerazione).

10. Conversione impianti a gasolio

Contesto urbano d'applicazione

Intero territorio comunale: obbligatorio

Ambito di intervento

Sostituzione di generatori di calore.

Prestazioni richieste

I generatori di calore a gasolio sia per la climatizzazione invernale o il riscaldamento e/o per produzione di acqua calda sanitaria, sia per uso nel ciclo produttivo delle utenze artigianali o industriali, con età superiore a 15 anni devono essere sostituiti da impianti alimentati da vettore energetico a inferiore impatto di emissioni di CO₂, quali biomassa o pompa di calore elettrica o gas naturale (nel rispetto dei valori di rendimento indicati alla RegolaB.2).

11. Sistemi a bassa temperatura

Contesto urbano d'applicazione

Intero territorio comunale: obbligatorio

Normativa di riferimento

Linee Guida della Provincia di Milano, prestazione obbligatoria secondo la DGR VIII/8745 della Regione Lombardia del 22/12/2008.

Ambito di intervento

Nuova costruzione, nuova installazione di impianti termici, ristrutturazione di impianti termici, sostituzione di generatori di calore.

Prestazioni richieste

Nei nuovi edifici, nelle nuove installazioni di impianti termici, nelle ristrutturazioni degli impianti termici esistenti e nella sostituzione di generatori di calore, in presenza di caldaie a condensazione o pompe di calore o altri generatori di efficienza superiore con temperatura di mandata del fluido termovettore bassa, quest'ultima non deve essere superiore a 50°C.

La prescrizione si intende rispettata qualora la temperatura di ritorno del fluido termovettore sia inferiore o uguale a 35°C.

Le verifiche previste e gli eventuali impedimenti tecnici all'applicazione della presente prescrizione devono essere opportunamente documentate nella relazione tecnica prevista all'Allegato B della DGR VIII/8745/2008.

C) PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA

1. Prestazione energetica degli impianti di climatizzazione estiva negli edifici adibiti ad uso residenziale

Contesto urbano d'applicazione

BEU residenziali, BEU Centro Storico, aree residenziali delle APS e AT: obbligatorio

Ambito di intervento

Nuova installazione di impianti di climatizzazione estiva, sostituzione di impianti di climatizzazione estiva.

Prestazioni richieste

I nuovi sistemi di condizionamento ad uso residenziale devono essere di Classe A di efficienza energetica, secondo la classificazione dell'etichetta energetica adottata a livello europeo.

2. Prestazione energetica degli impianti di climatizzazione estiva negli edifici adibiti ad uffici o ad attività commerciali, artigianali e industriali

Contesto urbano d'applicazione

BEU commerciali, BEU industriali, aree commerciali e industriali delle APS e AT: obbligatorio

Normativa di riferimento

Linee Guida della Provincia di Milano, richiesto dal DM 6 agosto 2009 ai fini dell'ottenimento degli sgravi fiscali del 55%

Ambito di intervento

Nuova installazione di impianti di climatizzazione estiva, sostituzione di impianti di climatizzazione estiva.

Prestazioni richieste

Nel caso di nuova installazione di impianti di condizionamento estivo o sostituzione di impianti esistenti è obbligatorio che i gruppi frigoriferi dei sistemi di condizionamento presentino valori dell'indice di efficienza energetica (EER) superiori ai valori di seguito tabulati, in base alla tipologia di impianto.

Tipologia impianto (ambiente esterno/interno)	EER
Aria/aria	3,4
Aria/acqua	3,8
Acqua/aria	4,4
Acqua/acqua	5,1

D) VENTILAZIONE

1. Ventilazione meccanica con recupero termico negli edifici adibiti a uffici o ad attività commerciale, artigianale o industriale

Contesto urbano d'applicazione

BEU commerciali, BEU industriali, aree commerciali e industriali delle APS e AT: obbligatorio

Normativa di riferimento

Obbligatorio in base alle Linee Guida della Provincia di Milano.

Ambito di intervento

Nuove costruzioni, ristrutturazioni degli impianti di condizionamento invernale o estivo dotati di sistema di ventilazione, ristrutturazione degli impianti di ventilazione, per edifici adibiti ad uffici o ad attività commerciali, artigianali o industriali.

Prestazioni richieste

E' obbligatoria l'installazione di un sistema di ventilazione meccanica controllata, con recupero termico, a meno di verifica tecnica, opportunamente documentata, che comprovi l'assenza di vantaggi in termini di riduzione dei consumi per condizionamento sia invernale che estivo.

Il sistema di ventilazione deve essere dotato di:

- motori di classe di efficienza EFF1 o, in alternativa, di motori a velocità variabile (inverter);
- recuperatore di calore con efficienza annua non inferiore al 70%.

E) FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

1. Fonti rinnovabili per la produzione di acqua calda sanitaria

Contesto urbano d'applicazione

Intero territorio urbano: obbligatorio

Normativa di riferimento

Dlgs 192/05, Dlgs 311/06, prestazione obbligatoria secondo la DGR VIII/8745 della Regione Lombardia del 22/12/2008, DPR 2 aprile 2009

Ambito di intervento

Edifici di nuova costruzione (ivi inclusi i casi di demolizione e ricostruzione totale), installazione di nuovi impianti termici o ristrutturazione di impianti termici esistenti

Prestazioni richieste

Il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesto per la produzione di acqua calda sanitaria deve essere prodotto attraverso il contributo di impianti alimentati a fonti rinnovabili.

E' assimilata a fonte rinnovabile la fornitura tramite teleriscaldamento derivante da combustione di RSU o di biogas o da reflui energetici di processo produttivo non altrimenti utilizzabili.

Nel caso di impianto a biomassa vale il rispetto delle disposizioni che la Regione Lombardia emana ai fini del contenimento e prevenzione degli episodi acuti di inquinamento atmosferico, adottati ai sensi del Dlgs 4 agosto 1999, n. 351.

La presente prescrizione si ritiene soddisfatta se:

- la produzione di acqua calda sanitaria avviene con pompa di calore (purché rispetti i livelli prestazionali indicati alla RegolaB.2);
- pari fabbisogno di energia primaria venga soddisfatto da impianti a fonti rinnovabili adoperati ai fini della climatizzazione invernale o del riscaldamento.

2. Impianti fotovoltaici su edifici di nuova costruzione

Contesto urbano d'applicazione

Intero territorio comunale : obbligatorio

Normativa di riferimento

Dlgs 192/05, Dlgs 311/06, legge Finanziaria 2007 e 2008, DPR 2 aprile 2009, DGR VIII/10622 della Regione Lombardia del 25 novembre 2009.

Ambito di intervento

Edifici di nuova costruzione (ivi inclusi i casi di demolizione e ricostruzione totale).

Prestazioni richieste

Nel caso di edifici di nuova costruzione, pubblici e privati, o di ristrutturazione degli stessi è obbligatoria l'installazione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

Nel caso di nuovi edifici adibiti a residenza è obbligatoria l'installazione di almeno 1kW di moduli fotovoltaici per ogni unità abitativa.

Le valutazioni concernenti il dimensionamento ottimale, o l'eventuale impossibilità tecnica di rispettare le presenti disposizioni, devono essere dettagliatamente illustrate attraverso una relazione tecnica.

Relativamente alle procedure amministrative richieste per l'installazione, vale quanto indicato dalla DGR della Regione Lombardia VIII/10622/2009.

Sono soggetti a semplice comunicazione preventiva al Comune gli impianti di potenza inferiore ai 20 kWp il cui posizionamento non altera la sagoma dell'edificio (impianti integrati o parzialmente integrati e non eccedenti la dimensione della falda di tetto su cui sono posizionati). Per gli altri impianti di potenza inferiore ai 20 kWp si applica la procedura di DIA.

Per gli impianti di potenza superiore ai 20 kWp si applica il procedimento di Autorizzazione Unica.

3. Valutazione di prefattibilità di impianti fotovoltaici su edifici esistenti adibiti ad attività commerciali o artigianali o industriali

Contesto urbano d'applicazione

BEU commerciali, BEU industriali: obbligatorio

Ambito di intervento

Edifici esistenti adibiti ad attività commerciale o artigianale o industriale.

Prestazioni richieste

E' obbligatoria l'esecuzione di uno studio di prefattibilità di impianto fotovoltaico, con valutazione di massima dei costi di installazione, dell'energia elettrica producibile e della quantità di energia elettrica consumata mediamente dall'utente.

Lo studio va depositato presso gli uffici del Settore Ambiente e Ecologia del Comune.

4. Caratteristiche degli impianti geotermici

Contesto urbano d'applicazione

Intero territorio comunale: obbligatorio

Normativa di riferimento

Obbligatorio secondo il Regolamento Regionale 15 febbraio 2010, n.7

Ambito di intervento

Installazione di impianti geotermici a circuito chiuso.

Prestazioni richieste

Nel caso di impianti termici che sfruttano la geotermia, avvalendosi di sonde a terreno in cui scorre fluido termovettore in un circuito chiuso (senza scambio di fluido col terreno), valgono le prescrizioni indicate dal Regolamento Regionale 15 febbraio 2010, n. 7.

L'installazione di sonde geotermiche di profondità non superiore ai 150 metri è libera, ad eccezione delle aree di tutela assoluta, nel rispetto delle distanze legali dai limiti di proprietà e previa registrazione al Registro Regionale delle sonde geotermiche (RSG).

L'installazione di sonde geotermiche di profondità superiore ai 150 metri richiede l'autorizzazione della Provincia.

Le modalità di perforazione del terreno e di collaudo delle sonde sono indicate dal predetto Regolamento.

F) PRESTAZIONE ENERGETICA DEL SISTEMA EDIFICIO-IMPIANTO

1. Limite superiore sul valore del fabbisogno annuo di energia primaria per climatizzazione invernale e produzione di acqua calda sanitaria ($E_{p\ globale}$) per edifici di nuova costruzione

Contesto urbano d'applicazione

AT, APS: obbligatorio

Normativa di riferimento

Il requisito si ispira ai valori di $E_{p\ globale}$ che definiscono il sistema di classificazione energetica secondo la DGR VIII/8745 e le Linee Guida nazionali per la certificazione energetica (giugno 2009).

Ambito di intervento

Edifici di nuova costruzione (ivi inclusi i casi di demolizione e ricostruzione totale).

Prestazioni richieste

L'edificio deve essere costruito in modo che il valore dell'indice di prestazione energetica per climatizzazione invernale e per produzione di acqua calda sanitaria ($E_{p\ globale}$) risulti inferiore a 50 kWh/m² anno per edifici residenziali e 11 kWh/m³ per gli altri edifici.

2. Limite sul valore dell' $E_{p\ globale}$

Contesto urbano d'applicazione

BEU residenziali, BEU commerciali, BEU industriali: obbligatorio

Normativa di riferimento

Il requisito si ispira ai valori di $E_{p\ globale}$ che definiscono il sistema di classificazione energetica secondo la DGR VIII/8745 e le Linee Guida nazionali per la certificazione energetica (giugno 2009)

Ambito di intervento

Edifici di nuova costruzione (ivi inclusi i casi di demolizione e ricostruzione in ristrutturazione), recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, ampliamenti volumetrici superiori del 20% rispetto ai volumi esistenti, ristrutturazioni edilizie che coinvolgono più del 25% della superficie disperdente.

Prestazioni richieste

Si applicano i medesimi livelli prestazionali indicati alla Regola F. 1).

3. Edifici pubblici nuovi in Classe A

Contesto urbano d'applicazione

Intero territorio comunale: obbligatorio

Normativa di riferimento

Il requisito si ispira ai valori di $E_{p\text{ globale}}$ che definiscono il sistema di classificazione energetica secondo la DGR VIII/8745 e le Linee Guida nazionali per la certificazione energetica (giugno 2009).

Ambito di intervento

Edifici pubblici di nuova costruzione (ivi inclusi i casi di demolizione e ricostruzione in ristrutturazione).

Prestazioni richieste

Gli edifici pubblici devono essere realizzati in Classe A di efficienza energetica, secondo il sistema di classificazione definito alla Regola H.3).

4. Scomputo dello spessore di muri e coperture ai fini della riduzione del fabbisogno di energia primaria dell'edificio (nuovi edifici e ristrutturazioni)

Contesto urbano d'applicazione

Intero territorio comunale: obbligatorio

Normativa di riferimento

Prestazione consentita dalla legge regionale 33/2007, come illustrato da Decreto della RL n.8935 del 7 ago.2008, Dlgs 115/08.

Ambito di intervento

Nuove costruzioni, ristrutturazioni di edifici esistenti.

Prestazioni richieste

I muri perimetrali e di tamponamento, nonché i solai che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni e di ristrutturazioni soggette al rispetto dei limiti di fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termica, previsti dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico, non sono considerati nei computi per la determinazione della superficie lorda di pavimento (SLP), dei volumi e dei rapporti di copertura in presenza di riduzioni certificate superiori al 10% rispetto ai valori limite previsti dalle disposizioni regionali sopra richiamate. L'amministrazione comunale in alternativa può prevedere delle riduzioni di oneri da determinarsi successivamente.

G) PRESTAZIONE ENERGETICA NEGLI USI ELETTRICI

1. Sistemi di illuminazione per ambienti interni non adibiti a residenza

Contesto urbano d'applicazione

BEU commerciali e industriali, aree commerciali e industriali nelle APS e AT: obbligatorio

Normativa di riferimento

La norma UNI EN 12464-1/2004 descrive i parametri di cui tener conto per una buona progettazione illuminotecnica

Ambito di intervento

Nuovo impianto di illuminazione per ambienti interni e rifacimento impianto di illuminazione per ambienti interni negli edifici non adibiti a residenza (fatta eccezione degli spazi condominiali)

Prestazioni richieste

La realizzazione di nuovi impianti di illuminazione per ambienti interni o il rifacimento di impianti esistenti per ambienti interni (purché non adibiti ad uso abitativo) deve avvenire in conformità a un progetto illuminotecnico eseguito nel rispetto delle indicazioni delle migliori norme di settore (quali quelle prodotte dall'UNI).

Il progetto illuminotecnico deve inoltre prevedere:

- l'adozione di dispositivi di gestione e controllo manuali e/o automatici delle accensioni dei sistemi d'illuminazione e dei relativi livelli di illuminamento in funzione dell'accesso di luce naturale;
- l'adozione delle sorgenti luminose e dei relativi sistemi di alimentazione elettrica più efficienti in termini di resa luminosa rapportata alla potenza elettrica assorbita complessiva (assorbita dalla lampada e dall'eventuale sistema di alimentazione elettrica della lampada stessa).

L'eventuale assenza di dispositivi di regolazione e controllo dei sistemi d'illuminazione o l'adozione di sorgenti luminose meno efficienti vanno esplicitamente motivate nel progetto illuminotecnico.

2. Sistemi di illuminazione pubblica

Contesto urbano d'applicazione

Intero territorio comunale: obbligatorio

Normativa di riferimento

Le norme UNI 10439:2001 e UNI EN 13201:2004 contengono indicazioni per una corretta progettazione illuminotecnica dell'illuminazione stradale urbana.

Ambito di intervento

Nuovo impianto di illuminazione e impianti esistenti, per esterni.

Prestazioni richieste

Per i nuovi impianti di illuminazione pubblica deve essere previsto il non superamento dei valori di illuminamento e luminanza raccomandati secondo le norme UNI di settore.

L'illuminazione deve essere realizzata con sorgenti luminose ad alta efficienza (efficienza luminosa superiore a 60 lumen/W).

Devono inoltre essere adottati sistemi di regolazione del flusso luminoso che riducano, nelle ore di minor utilizzo delle strade, i livelli di illuminamento di almeno il 50% rispetto ai valori in funzionamento ordinario, purché ciò non pregiudichi i livelli di sicurezza per la fruizione dell'ambiente stradale.

Per gli impianti di illuminazione stradale esistenti, di età superiore ai 25 anni, è richiesto l'adeguamento ai livelli prestazionali indicati per i nuovi impianti.

3. Sistemi di illuminazione per esterni nelle strutture commerciali

Contesto urbano d'applicazione

BEU commerciali, aree commerciali nelle APS e AT: obbligatorio

Normativa di riferimento

La norma UNI EN 12464-1/2004 descrive i parametri di cui tener conto per una buona progettazione illuminotecnica.

Ambito di intervento

Nuovo impianto di illuminazione e impianti esistenti, per esterni.

Prestazioni richieste

Per i nuovi impianti di illuminazione per esterni di edifici adibiti ad attività commerciale di estensione superiore ai 1000 m² (parcheggi, zone di passaggio, ecc.) deve essere previsto il mantenimento di valori di illuminamento medio entro i valori raccomandati dalle norme di settore (norme UNI).

L'illuminazione deve essere realizzata con sorgenti luminose ad alta efficienza (efficienza luminosa superiore a 60 lumen/W).

Devono inoltre essere adottati sistemi di regolazione del flusso luminoso che riducano, nelle ore di chiusura della struttura commerciale, i livelli di illuminamento di almeno il 50% rispetto ai valori in funzionamento ordinario.

Per gli impianti di illuminazione esistenti è richiesto l'adeguamento ai livelli prestazionali indicati per i nuovi impianti.

Qualora sussistano evidenti difficoltà tecniche all'adeguamento degli impianti, queste dovranno essere documentate attraverso relazione tecnica da consegnare al Comune.

H) DIAGNOSI ENERGETICA E CERTIFICAZIONE ENERGETICA

1. Diagnosi energetica per interventi sugli impianti termici di potenza superiore ai 100 kW

Contesto urbano d'applicazione

Intero territorio urbano: obbligatorio

Normativa di riferimento

Dlgs 192/05, Dlgs 311/06, prestazione obbligatoria secondo la DGR VIII/8745 della Regione Lombardia del 22/12/2008, DPR 2 aprile 2009

Ambito di intervento

Nuova installazione di impianti termici, ristrutturazione di impianti termici, sostituzione dei generatori di calore, nel caso di potenza termica nominale complessiva dei generatori di calore superiore a 100 kW.

Prestazioni richieste

E' obbligatorio eseguire una diagnosi energetica dell'edificio nella quale oltre a quantificare le opportunità di risparmio energetico in termini di costi-benefici dell'intervento sull'impianto termico, si individuino le ulteriori misure utili alla riduzione della spesa energetica, i relativi tempi di ritorno e i possibili miglioramenti di classe energetica dell'edificio.

2. Verifica del fabbisogno per raffrescamento negli edifici adibiti ad attività commerciale

Contesto urbano d'applicazione

BEU commerciali, aree commerciali nelle APS e AT: obbligatorio

Ambito di intervento

Nuova installazione di impianto di raffrescamento / condizionamento estivo, ristrutturazione di impianto di climatizzazione estiva in edifici adibiti ad attività commerciale con superficie utile superiore ai 1000 m².

Prestazioni richieste

Per edifici ad uso commerciale nuovi o esistenti con superficie utile superiore ai 1000 m² in cui si intenda procedere a nuova installazione di impianto di climatizzazione estiva o che siano soggetti a ristrutturazione impiantistica, è fatto obbligo di preparare una relazione tecnica sintetica in cui si mostrino il calcolo del fabbisogno per climatizzazione estiva dell'edificio e inoltre l'adozione di soluzioni adeguate rivolte a ridurre il

fabbisogno di raffrescamento (ad esempio ventilazione notturna, protezione dell'involucro dal soleggiamento, buone prestazioni delle tecnologia per il freddo, ecc..).

La relazione va consegnata agli uffici del Comune.

3. Certificazione energetica

Contesto urbano d'applicazione

Intero territorio comunale: obbligatorio

Normativa di riferimento

Dlgs 192/05, Dlgs 311/06, prestazione obbligatoria secondo la DGR VIII/8745 della Regione Lombardia del 22/12/2008, LR 30/2009 (art. 1), DPR 2 aprile 2009.

Ambito di intervento

Nuove costruzioni (incluse demolizioni e ricostruzioni), ristrutturazioni, edifici esistenti.

Prestazioni richieste

La certificazione energetica, redatta secondo la procedura indicata dalla Regione Lombardia, è obbligatoria nei seguenti casi:

- edificio di nuova costruzione;
- demolizione e ricostruzione;
- ristrutturazione che coinvolga oltre il 25% della superficie disperdente dell'involucro edilizio asservito al medesimo impianto termico;
- edifici trasferiti a titolo oneroso (attraverso unico contratto);
- edifici pubblici di superficie utile superiore ai 1000 m² (entro il 1° luglio 2010);
- edifici pubblici, di qualunque superficie utile, in tutti i casi di contratti nuovi o rinnovati relativi alla gestione degli impianti termici o di climatizzazione;
- singole unità immobiliari, dal 1° luglio 2009, nel caso di trasferimento a titolo oneroso;
- in ogni caso di richiesta di incentivi o agevolazioni per interventi di riqualificazione energetica effettuati sull'unità immobiliare o sull'edificio (ad esclusione dei casi indicati dalla legge Finanziaria 2008);
- singole unità immobiliari, dal 1° luglio 2010, nel caso di contratti di locazione.

Nel caso di:

- ampliamento in cui il volume a temperatura controllata sia oltre il 20% del volume originale;
- recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti.

L'obbligo di certificazione si applica all'intero edificio se l'impianto termico è unico, al solo ampliamento o sottotetto se questi sono serviti da impianto termico separato.

Sono esonerati dagli obblighi di certificazione energetica le unità immobiliari prive dell'impianto di riscaldamento ed in particolare quelle aventi le seguenti destinazioni d'uso: box e autorimesse anche

multipiano; cantine e locali adibiti a deposito; strutture temporanee autorizzate per non più di sei mesi. Sono inoltre esonerati gli edifici inagibili e gli edifici di edilizia residenziale pubblica esistenti concessi in locazione abitativa.

L'onere della certificazione energetica è a carico del proprietario dell'immobile.

Il certificatore energetico deve essere iscritto al catasto energetico regionale e non essere coinvolto in attività di progettazione, costruzione, amministrazione, gestione dell'edificio su cui esegue la certificazione.

L'attestato di certificazione energetica (ACE) è il documento sintetico attestante i risultati della certificazione energetica dell'edificio a cui esso si riferisce. Esso va prodotto nel formato indicato dalla Regione Lombardia e qui di lato riportato.

The image shows a sample of the 'Attestato di Certificazione Energetica' (ACE) form. The form is titled 'ATTESATTO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA' and includes the following sections:

- Dati proprietario:** Name and surname, Region name, Building address, City, Province, CAP, Postal Office (Ufficio CA), Building.
- Catasto energetico:** Number of premises, Realization, Date of issue.
- Dati catastali:** Section, Folio, Particular, Category cadastre, Subsection, etc.
- Dati edificio:** Physical address, Municipality, Period of construction, Date of issue, Category of building, Area of installation, Surface area, Specific consumption (liters per square meter per year), Energy class (A+ to G), Program of certification, Program of energy services, etc.
- Mappe:** Aerial map of the building location.
- Classe energetica - EP:** Energy Performance class (A+, A, B, C, D, E, F, G) with corresponding energy consumption values.
- Zona climatica:** Climate zone (A, B, C, D, E, F, G).
- Classe energetica - ET:** Energy Efficiency class (A+, A, B, C, D, E, F, G) with corresponding energy consumption values.
- Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - CO₂eq:** CO₂ emissions per square meter per year.

