



Città di Cinisello Balsamo
Piano di Governo del Territorio

PGT 2013

Disposizioni Comuni

DdP

PdR

PdS

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Giuseppe Faraci



COMUNE di CINISELLO BALSAMO
Ufficio di Piano Comunale



POLITECNICO di MILANO - DPA
Maria Grazia Folli e Giovanni Buzzi
con Daniele Bonzagni, Eugenia Silvestri,
Sara Zardoni

POLITECNICO di MILANO - DiAP
Antonio Longo



CENTRO STUDI PIM
Piero Nobile e Paola Pozzi
con Angelo Armentano, Paolo Riganti

CONSULENZA LEGALE
Mario Viviani
con Andrea Bagnasco

Adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 04/01/2013
Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 24/10/2013
Pubblicato sul BURL n. 10 del 05/03/2014

Agg. ago_2017

INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

| | |
|---|---|
| 1.- CAMPO DI APPLICAZIONE.- | 3 |
| 2.- ATTI E PIANI DI SETTORE.- | 3 |
| 3.- EVENTUALI CONTRASTI TRA GLI ATTI DEL PGT.- | 3 |
| 4.- DEROGHE AL PGT.- | 3 |
| 5.- UTILIZZAZIONE DI AREE E COSTRUZIONI IN CONTRASTO CON IL PGT.- | 4 |
| 6.- NORME TRANSITORIE.- | 4 |

TITOLO II – DEFINIZIONI, PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

| | |
|---|----|
| 7.- UNITÀ DI MISURA, INDICI URBANISTICI ED EDILIZI: DEFINIZIONI.- | 6 |
| 7.1.- La Superficie territoriale (St) | 6 |
| 7.2.- La Superficie fondiaria (Sf) | 6 |
| 7.3.- La Superficie coperta (Sc) | 6 |
| 7.4.- La Superficie percolante (Sp) | 6 |
| 7.5.- La Superficie lorda di pavimento (Slp) | 6 |
| 7.6.- Il Volume (V) | 8 |
| 7.7.- L'altezza dei fabbricati (H) | 8 |
| 7.7.1.- La quota zero | 8 |
| 7.8.- L'altezza massima dei fabbricati (Hmax) | 8 |
| 7.9.- L'Utilizzazione territoriale (Ut) | 8 |
| 7.10.- L'Utilizzazione fondiaria (Uf) | 8 |
| 7.11.- Il Rapporto di copertura (Rc) | 8 |
| 7.12.- Il Rapporto di permeabilità (Rp) | 8 |
| 7.13.- La Superficie di vendita (Sv) | 9 |
| 7.14.- L'allineamento o l'arretramento | 9 |
| 7.15.- La verifica degli indici | 9 |
| 7.16.- La potenzialità edificatoria massima | 9 |
| 7.17.- L'asservimento all'uso pubblico | 10 |
| 8.- INTERVENTI EDILIZI, MODALITÀ D'INTERVENTO E VALUTAZIONE D'IMPATTO PAESAGGISTICO.- | 10 |
| 9.- AREA DI PERTINENZA.- | 11 |
| 10.- DISTANZE.- | 11 |
| 10.1.- Distanza minima tra fabbricati | 12 |

| | | |
|--------|--|----|
| 10.2.- | Distanza minima dalle strade..... | 12 |
| 10.3.- | Distanza minima dai confini di proprietà..... | 13 |
| 10.4.- | Distanza minima tra nuove sale giochi, scommesse e giochi d'azzardo rispetto a insediamenti sensibili..... | 14 |
| 11.- | PARCHEGGI ED AUTORIMESSE AD USO PRIVATO.-..... | 14 |

TITOLO III - DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO

| | | |
|--------|---|----|
| 12.- | VOCAZIONI FUNZIONALI E DESTINAZIONI D'USO.-..... | 15 |
| 12.1.- | Classificazione di vocazioni funzionali e destinazioni d'uso..... | 15 |
| 12.2.- | Destinazioni d'uso principali e connesse..... | 18 |

TITOLO IV - AREE DI TUTELA E VINCOLO

| | | |
|--------|--|----|
| 13.- | AREE E FASCE DI RISPETTO.-..... | 20 |
| 13.1.- | Limite di edificazione lungo le strade..... | 20 |
| 13.2.- | Aree di rispetto cimiteriale..... | 20 |
| 13.3.- | Aree di rispetto degli elettrodotti..... | 21 |
| 13.4.- | Aree di rispetto da metanodotti..... | 21 |
| 13.5.- | Fascia di rispetto della linea tranviaria e ferroviaria..... | 21 |
| 13.6.- | Area a Rischio di Incidente Rilevante (RIR)..... | 21 |
| 13.7.- | Vincolo aeroportuale..... | 21 |
| 14.- | BENI MERITEVOLI DI TUTELA.-..... | 22 |
| 15.- | RETI ECOLOGICHE ED ALTRI VINCOLI.-..... | 23 |
| 15.1.- | Vincoli da Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)..... | 23 |
| 15.2.- | Vincoli da Piano Territoriale Regionale (PTR) - Aree di tutela della Rete Ecologica Regionale (RER)..... | 23 |
| 15.3.- | Vincoli relativi alla Rete Ecologica Comunale..... | 23 |
| 15.4.- | Parchi Regionali e PLIS..... | 23 |

TITOLO V - DISPOSIZIONI VARIE

| | | |
|------|--|----|
| 16.- | IMPIANTI SOLARI TERMICI E SOLARI FOTOVOLTAICI.-..... | 24 |
| 17.- | USO TEMPORANEO DI EDIFICI E DI AREE. INSEDIAMENTO DI CANTIERI EDILI. ATTIVITÀ COMMERCIALI E DI SERVIZIO SU AREE PUBBLICHE.-..... | 24 |
| 18.- | INTERVENTI ATTRAVERSO MASTER PLAN..... | 25 |
| 19.- | REGOLE ENERGETICHE..... | 25 |

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), il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (art. 38 L.R. n.26/2003), la Componente geologica, idrogeologica e sismica (art. 57 L.R. n.12/2005) ed ogni altro regolamento approvato dall'Amministrazione Comunale che abbia incidenza sul territorio, sono coordinati con gli atti del PGT e mantenuti adeguati ad essi ed alle loro varianti. Le Regole e le Disposizioni dei suddetti atti e piani di settore hanno carattere prescrittivo e si applicano, a seconda delle esigenze, agli strumenti attuativi e/o ai progetti edilizi.

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

3.1.- In caso di contrasto tra elaborati grafici del PGT, prevalgono quelli di maggior dettaglio. Nel caso di contrasto tra gli elaborati grafici del PGT e 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.

4.3.- Negli ambiti in cui Uf e Rc sono saturi, sono consentiti aumenti dei suddetti indici relativi esclusivamente all'adeguamento tecnologico (ascensori, montacarichi).

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 del 04/01/2013 e che sia in contrasto con le previsioni degli atti del PGT può -se legittimamente realizzata- essere mantenuta sino all'approvazione dello strumento attuativo o del progetto di opera pubblica o del titolo abilitativo che dia esecuzione alle suddette previsioni.

5.2.- Le costruzioni non interne agli Ambiti di Trasformazione, che contrastino con le previsioni o le prescrizioni degli atti del PGT, ma che risultino legittimamente realizzate ed esistenti alla data del 04/01/2013 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 dello strumento attuativo o del progetto di opera pubblica che dia attuazione agli atti del PGT. Sono altresì consentiti, purché 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 (sempreché lo stesso sia contenuto in misura non superiore al 20% in più rispetto a quello massimo eventualmente stabilito dal PGT);
 - b.4) l'utilizzazione fondiaria (sempreché 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.- Gli strumenti attuativi approvati o convenzionati entro la data del 04/01/2013 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 strumenti vengono utilizzate le definizioni dettate dal PRG in vigore al momento della loro approvazione.

6.2.- Nel periodo di validità dei suddetti strumenti attuativi saranno ammesse varianti agli stessi a condizione che siano conformi alle prescrizioni del PGT.

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.

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 dallo strumento attuativo, 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 definita dal successivo art. 9- del fabbricato destinata all'edificazione secondo gli atti del PGT e secondo gli eventuali strumenti attuativi. Negli strumenti 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 la quota zero di cui al successivo art. 7.7.1 definita 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 e/o tettoie aperte almeno su tre lati (si considera aperto il lato quando è libero da costruzioni per una lunghezza pari almeno alla sporgenza della pensilina e/o tettoia 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 Sf; 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 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 di cui al successivo art. 7.7.1, 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 zero -di cui al successivo art. 7.7.1), saranno escluse dal computo anche le superfici eccedenti le quantità minime citate;
- d) delle superfici di porticati, piloty, pensiline, balconi, aggetti aperti, logge, 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 (intendendosi per tali tutto ciò che è posto sotto la quota zero -di cui al successivo art. 7.7.1), saranno escluse dal computo anche le superfici eccedenti le quantità minime citate;
- c) delle superfici coperte da pensiline o da tettoie, purchè 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, o alla larghezza della tettoia stessa), per la parte non eccedente il 10% della Sf;
- 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 Sf;

- f) delle superfici, a piano terra, di porticati e piloty;
- g) delle superfici di balconi, aggetti aperti, logge, terrazzi aperti almeno su due lati;
- h) limitatamente ai fabbricati con destinazione “Attività ricettive alberghiere”, al netto anche dei locali tecnici, dei vani ascensori, dei vani scala, dei corridoi ai piani delle camere.

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 zero di cui al successivo art. 7.7.1 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.

7.7.1.- La quota zero è pari a quella del marciapiede della strada veicolare pubblica di accesso, unico o principale, al lotto di pertinenza oppure, in mancanza del marciapiede, pari alla quota media (calcolata sulle diverse quote di tutti i punti del confine del lotto) della suddetta strada aumentata di cm. 15.

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

- i piani interamente occupati dalle superfici di cui al precedente punto 7.5.1 lettere b) e);
- i piani interamente occupati dalle superfici 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 art. 7.7.

Laddove, nelle norme di PGT, l'altezza massima è indicata come “esistente”, essa è da intendersi come altezza reale, misurata ai sensi del precedente art. 7.7.

7.9.- L'Utilizzazione territoriale (Ut) esprime (in Slp) l'edificabilità massima ammissibile per ogni metro quadrato di St. La Slp s'intende attribuita uniformemente a ciascuna porzione della 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 Sf.

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

7.12.- Il Rapporto di permeabilità (Rp) esprime il rapporto percentuale minimo consentito tra la Sp e la Sf, detratta la Sc. Tale rapporto va verificato in tutti gli interventi di nuova costruzione su lotto libero nonché di sostituzione edilizia, ed è pari al 15%.

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 avancasse -purchè non adibite 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 Slp superiore al doppio della superficie di vendita oggetto di richiesta di autorizzazione, viene incrementata di una quantità pari al 50% della Slp 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 Slp. 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 definiscono la linea da rispettare al fine di garantire la continuità di cortine edilizie o di fronti stradali consolidati (allineamento), o da non oltrepassare al fine di mantenere la dovuta distanza rispetto a particolari beni o manufatti (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.

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 -negli strumenti attuativi nonché nei Permessi di Costruire Convenzionati- gli spazi e le attrezzature pubbliche e di uso pubblico siano allocati in modo da agevolarne la fruizione e massimizzarne l'utilità per la comunità. Gli strumenti 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.

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 sostituzione edilizia è esclusa la verifica dell'Uf.

7.16.- La potenzialità edificatoria massima delle aree da disciplinare a mezzo di strumento 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 dello strumento 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 dello strumento 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 dallo strumento attuativo.

7.17.- L'asservimento all'uso pubblico avviene 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 al 100% 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.- Gli strumenti attuativi, i permessi di costruire (convenzionati e non) nonché gli altri titoli edilizi disciplinati dalla legge, 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 Sc) da ricondurre alla nuova edificazione.

I titoli abilitativi e gli strumenti attuativi 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 che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi, relativi agli strumenti attuativi, permessi di costruire (convenzionati e non) nonché agli altri titoli edilizi disciplinati dalla legge, 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.

8.3.- Nelle iniziative di nuovi e rilevanti insediamenti commerciali o loro potenziamenti, nonché nelle attività di

logistica e di ingrosso, è obbligatorio uno specifico studio di impatto viabilistico, in modo da individuare soglie di opportunità ed eventuali modalità mitigative e compensative.

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 a ponte, prive cioè di qualsiasi soluzione di continuità) destinate all'edificazione a norma degli atti del PGT o di eventuali strumenti attuativi. L'area di pertinenza viene considerata tanto per il calcolo del V e della SIp realizzati o da realizzare, quanto per la verifica del Rc 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 strumenti attuativi, l'area di pertinenza è individuata -con apposita campitura o con apposito perimetro- negli elaborati grafici degli strumenti medesimi; il rapporto di pertinenza deve risultare altresì dagli elaborati allegati al titolo abilitativo. Le aree e le relative superfici che sono servite per la verifica del rispetto degli indici Ut ed Uf 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 SIp o del V o della Sc 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 SIp. Il vincolo di pertinenza dura con il durare delle costruzioni. Per i fabbricati ed i manufatti esistenti alla data del 04/01/2013 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 Uf e del Rc 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'Uf ed il Rc 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 pensiline aggettanti, sporti di gronda, elementi decorativi, la cui sporgenza rispetto al filo di facciata non ecceda m. 1,20 e dei balconi con aggetto sino a 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 strumenti attuativi con progetto planivolumetrico.

Ai fini della misurazione della distanza dalle strade non si tiene conto dei balconi.

10.1.- Distanza minima tra fabbricati.

Su tutto il territorio comunale per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e di sostituzione 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; le pareti di volumi tecnici); tale disposizione non si applica qualora tra i fabbricati sia interposta una strada di pubblico transito o 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 strumenti attuativi o Permesso di Costruire Convenzionato, la distanza minima rispetto a fabbricati esterni al comparto d'intervento deve essere pari a m. 10,00; nel caso in cui gli stessi si fronteggino per più di m. 12,00, la distanza minima deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore ai m. 10,00 di cui sopra.

Nei nuclei di antica formazione (NAF), 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 negli ambiti soggetti a strumenti attuativi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e di sostituzione edilizia è prescritta una distanza minima dei fabbricati dal confine delle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili), fatta salva la maggiore profondità del limite di edificazione lungo le strade 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 da altro progetto o strumento che la definisce.

Per gli interventi nei nuclei di antica formazione (NAF), 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 strumenti attuativi, 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 dello strumento 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 larghezza 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 per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e di sostituzione edilizia è prescritta una distanza minima dai confini pari a 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 e salva sempre l'applicazione di quanto prescritto dall'art. 873 del codice civile, 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 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. 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 zero di cui al precedente art. 7.7.1.

Nel caso di interventi diversi da quelli di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e di sostituzione edilizia

può essere mantenuta la preesistente distanza dai confini.

Negli ambiti soggetti a strumenti attuativi o Permessi di Costruire Convenzionati, le distanze minime dei fabbricati dal confine di proprietà sono verificate soltanto con riguardo ai confini coincidenti con il perimetro esterno dell'ambito stesso, qualora le aree a standard siano asservite all'uso pubblico.

10.4.- Distanza minima tra nuove sale giochi, scommesse e giochi d'azzardo rispetto a insediamenti sensibili.

L'apertura di nuove attività di cui al successivo art. 12.1.4.7 lettera f), su tutto il territorio comunale, deve rispettare la distanza minima tra tale esercizio e gli insediamenti sensibili (edifici scolastici di ogni ordine e grado, ospedali, case di cura e riposo, cimiteri, Chiese ed altri luoghi destinati al culto, oratori ed impianti sportivi) pari ad almeno 150 m.

La suddetta misurazione deve essere effettuata dalle mezzerie degli ingressi più vicini, anche se secondari, seguendo il percorso pedonale più breve.

11.- PARCHEGGI ED AUTORIMESSE AD USO PRIVATO.-

Negli interventi di nuova costruzione (e per quelli di ampliamento e/o sopralzo con creazione di nuove unità immobiliari per la sola destinazione residenziale) e di sostituzione edilizia, 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 mq ogni 5 mc di V (calcolato secondo il precedente art. 7.6) per la sola destinazione residenziale; per gli interventi di cui sopra relativi alle altre destinazioni d'uso, la consistenza minima è pari a 1 mq ogni 10 mc di V (calcolato secondo il precedente art. 7.6). Nel caso di interventi di ampliamento e/o sopralzo con creazione di nuove unità immobiliari residenziali, per la nuova volumetria è fatta salva la possibilità, per mancata disponibilità di spazi a parcheggi privati idonei ad assolvere a tale obbligo di reperimento, di procedere al versamento di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi come determinato nel caso degli interventi di recupero dei sottotetti, somme da destinare alla realizzazione di parcheggi da parte dell'Amministrazione Comunale.

TITOLO III – DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D’USO

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

Gli atti di PGT indicano le vocazioni funzionali e le destinazioni d’uso 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 ottenere l’approvazione dello strumento attuativo o del Permesso di Costruire Convenzionato, debbono indicare - utilizzando le sotto indicate 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.

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, servizi pubblici o di interesse pubblico o generale, impianti tecnologici, edilizia residenziale pubblica.

Le attività eventualmente non riconducibili ai suddetti gruppi vanno qualificate tenendo conto dell’effettivo fabbisogno dalle stesse indotto in termini urbanizzativi.

12.1.1.- Residenza (R).

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 delle lett. c) ed f), ed all’interno dei NAF ad esclusione anche delle lett. b) d)), a condizione che non siano classificate attività insalubri ai sensi dell’art. 216 del testo unico sanitario.

12.1.2.- Industria ed artigianato (IA).

Comprende le attività industriali ed artigianali volte alla produzione, alla trasformazione ed alla conservazione di beni 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 Slp, la realizzazione di una unità abitativa (casa del custode) avente una Slp max pari a 100 mq, con vincolo pertinenziale all’attività produttiva da trascrivere ai pubblici registri.

12.1.3.- Terziario (T).

Comprende le attività di produzione di servizi di carattere direzionale, 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 ed agli esercizi di vicinato nonché alle attività paracommerciali (come definite dal successivo art. 12.1.4.7 - limitatamente alle lett. c) e) ed f)).

12.1.4.- Commercio (C).

Comprende le attività di somministrazione di alimenti e bevande, di esposizione e di deposito -connesso 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 di vendita (Sv) 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 Sv 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 Sv;
- MSV2: esercizi da 401 mq fino a 800 mq di Sv;
- MSV3: esercizi da 801 mq fino a 1500 mq di Sv;
- MSV4: esercizi da 1501 mq fino a 2500 mq di Sv.

12.1.4.3) Grandi strutture di vendita (GSV)

Per attività commerciali al dettaglio di grandi 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 Sv è superiore a 2.500 mq.

12.1.4.4) Centri Commerciali (CC)

Per Centro Commerciale si intende almeno una media o grande struttura di vendita nelle quali più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. La Sv di un Centro Commerciale si intende quella risultante dalla somma delle Sv 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 un'attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merce a nome e per conto proprio e la 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 ad altri commercianti o utilizzatori professionali 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 paracommerciali si intendono le attività caratterizzate da una fruizione da parte del pubblico analoga a quella 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, centri benessere, 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 sono classificate tra le attività del settore industriale - artigianale;
- 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) gli studi tecnici, medici, legali, notarili, 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) nonché le sale giochi d'azzardo;
- 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 Sv è calcolata nella misura di ½ della Slp complessivamente utilizzata.

12.1.5.- Attività ricettive (AR).

Comprende le attività ricettive alberghiere (intendendosi come tali le aziende con gestione unitaria che forniscono al pubblico alloggio in almeno 7 camere o appartamenti -con o senza servizio autonomo di cucina- ed altri servizi accessori per il soggiorno, compresi eventuali servizi di bar e ristoranti) e le attività ricettive non alberghiere (case per ferie, ostelli per la gioventù, esercizi di affittacamere, case e appartamenti per vacanze, bed & breakfast). Rispetto alla destinazione ricettiva è compatibile la destinazione terziaria limitatamente agli impianti per convegni e per attività didattico-formative.

Gli atti di PGT distinguono le attività ricettive alberghiere in:

12.1.5.1) Alberghi

Si intendono tali le attività ricettive alberghiere che offrono alloggio prevalentemente in camere.

12.1.5.2) Residenze turistico alberghiere (Residence)

Si intendono tali le attività ricettive alberghiere che offrono alloggio in appartamenti -costituiti da uno o più locali- dotati di servizio autonomo di cucina.

12.1.5.3) Attività ricettive all'aria aperta

Si intendono tali le attività ricettive all'aria aperta a gestione unitaria, aperte al pubblico, che, in apposite aree recintate ed attrezzate, forniscono spazi all'aperto atti ad ospitare clienti muniti di mezzi di pernottamento autonomi e mobili. Sono compatibili gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande nonché attrezzature ed impianti, di modeste dimensioni, al servizio dei turisti ospitati.

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

Comprendono 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 alle 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 definiti 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, autodemolitore, ecc.

12.1.9.- Edilizia Residenziale Pubblica (ERS).

Per la presente destinazione si rimanda alle Disposizioni del Piano dei Servizi.

12.2.- Destinazioni d'uso principali e connesse.

I progetti e gli atti a corredo dei titoli abilitativi individuano anche le destinazioni connesse, cioè quelle che accedono alla destinazione principale dell'unità immobiliare, 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, 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.

La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati e, all'interno di questi, di ciascuna unità immobiliare deve risultare dalle tavole di progetto allegata al titolo abilitativo 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.

12.3.- Disciplina dei Piani esecutivi del PGT attuati.

Le aree incluse nei piani attuativi e nei Permessi di costruire convenzionati (PCC) del PGT attuati, successivamente alla scadenza del relativo termine di efficacia definito dalla convenzione, sono soggette alla seguente disciplina: quelle utilizzate per l'edificazione residenziale, alla disciplina del TCR; quelle utilizzate per l'edificazione produttiva, alla disciplina del TCP; quelle utilizzate per l'edificazione commerciale, alla disciplina del TCC; quelle utilizzate per servizi, alla disciplina del PdS.

TITOLO IV – AREE DI TUTELA E VINCOLO

CAPO I – VINCOLI URBANISTICI

13.- AREE E FASCE DI RISPETTO.-

Il Piano delle Regole (alla Tavola “PP 03 - Tavola dei Vincoli” e alle Tavole “PP 02 - Previsioni di Piano”), 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 previsioni di cui appresso.

13.1.- Limite di edificazione lungo le strade.

Le aree interne al limite di edificazione lungo strade 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 -qualora destinazione ammessa dalle previsioni di PGT- con gli eventuali servizi accessori, nonché eventuali impianti al servizio delle reti pubbliche di urbanizzazione.

Quando tali aree 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 aree in oggetto rimangono di proprietà dei privati fino alla loro eventuale acquisizione per i necessari ampliamenti stradali. I privati proprietari sono tenuti a curarne la manutenzione ed a conservarne la pulizia ed il decoro.

Relativamente alle barriere antirumore o 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 delle barriere stesse.

Il limite di edificazione lungo le strade costituisce vincolo di arretramento con divieto di edificazione in elevazione e nel sottosuolo, fatti salvi eventuali permessi di costruire convenzionati con l'Amministrazione Comunale prima della data del 4 gennaio 2013.

13.2.- Aree di rispetto cimiteriale.

Tali aree sono utilizzate, oltrechè 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.

13.3.- Aree di rispetto degli elettrodotti.

Tali aree 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, se non previo ottenimento dell'autorizzazione dell'ARPA e dell'ente gestore dell'elettrodotto.

13.4.- Aree di rispetto da metanodotti.

Tali aree non possono essere interessate da alcun intervento edilizio che comporti scavi o manomissioni del suolo, salvo specifica autorizzazione dell'ente gestore. Nel PGT sono riportati con apposita simbologia grafica unicamente le linee 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 è di competenza dell'ente gestore. Per le costruzioni delle cabine di trasformazione valgono le normative regionali e statali in materia.

13.5.- Fascia di rispetto della linea tranviaria e ferroviaria.

Nelle aree delimitate dalle fasce di rispetto ferroviaria o tranviaria si applicano le disposizioni del D.P.R. 11 luglio 1980, n° 753. Quando tali fasce ricomprendono al loro interno 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.

Negli interventi edilizi interessati dalla presenza della Fascia di rispetto tranviaria, l'indicazione della stessa dovrà essere verificata previo apposito e puntuale rilievo della posizione dei binari della linea tranviaria in questione.

13.6.- Area a Rischio di Incidente Rilevante (RIR).

Il PGT individua il perimetro degli stabilimenti a Rischio di Incidente Rilevante nonché, sulla base delle informazioni fornite dal rispettivo gestore (punto 3.1 dell'allegato al D.M. LL.PP. 9.5.2001), le aree di danno (elevata letalità, inizio letalità, lesioni irreversibili, lesioni reversibili). Gli interventi consentiti all'interno di dette aree sono indicati nell'Elaborato tecnico "Rischio di incidenti rilevanti" redatto sulla scorta delle menzionate informazioni".

13.7.- Vincolo aeroportuale.

Il PGT recepisce le indicazioni ed i contenuti di cui al Piano di Rischio riferito all'aeroporto di Bresso - redatto ai sensi dell'art. 707 del Codice della Navigazione - sul quale ENAC ha espresso il proprio parere favorevole in data 18.02.2014. Nella cartografia di PGT sono individuate le relative "Zone di tutela", all'interno delle quali si applica quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione contenute nell'Elaborato "Piano di Rischio riferito all'aeroporto di Bresso (art. 707 del Codice della Navigazione) - Relazione e Norme Tecniche di Attuazione".

CAPO II – VINCOLI CULTURALI, PAESAGGISTICI ED ECOLOGICI

14.- BENI MERITEVOLI DI TUTELA.-

14.1.- Il Piano delle Regole individua (nella Tavola “PP 03 - Tavola dei Vincoli” e nelle Tavole “PP 02 - Previsioni di Piano”), al fine di garantirne la necessaria tutela e valorizzazione, i beni culturali nonché gli edifici di interesse storico e ambientale, sui quali sono consentiti, senza necessità della preventiva approvazione di uno strumento attuativo -laddove previsto- 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.

14.2.- Gli interventi sui beni culturali e sugli 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 i beni soggetti a vincolo; per gli interventi di consistenza maggiore rispetto alla manutenzione ordinaria e relativi a beni non soggetti a vincolo è prescritta la preventiva acquisizione del parere favorevole della Soprintendenza stessa.

14.3.- Il Piano delle Regole individua (nella Tavola “PP 03 - Tavola dei Vincoli” e nelle Tavole “PP 02 - Previsioni di Piano”) il perimetro del Quartiere “Regina Elena”, ambito soggetto al vincolo paesaggistico e ambientale ex L. 1497/39 (ora D.Lgs. n. 42/2004).

14.4.- Restano comunque salvi i vincoli e la disciplina di tutela stabiliti dalle Parti II e III del D.Lgs. n. 42/2004.

15.- RETI ECOLOGICHE ED ALTRI VINCOLI.-

15.1.- Vincoli da Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).

Il Documento di Piano, nella Tavola "PP05 - Reti ecologiche", rappresenta i corridoi ecologici individuati dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP - approvato con D.C.P. n. 55 del 14.10.2003) e disciplinati dall'art. 58 delle NdA del PTCP stesso. Nella Tavola del Piano delle Regole "PP 03 - Tavola dei Vincoli", il PGT rappresenta altresì i beni e le aree soggetti a tutela da parte del PTCP, disciplinati dalle seguenti disposizioni:

- Insediamenti rurali di interesse storico (art. 38 NdA del PTCP);
- Area a rischio archeologico (art. 41 NdA del PTCP);
- Albero di interesse monumentale (art. 25 NdA del PTCP adottato);
- Giardini e parchi storici (art. 39 NdA del PTCP);
- Aree boscate (art. 63 NdA del PTCP).

15.2.- Vincoli da Piano Territoriale Regionale (PTR) - Aree di tutela della Rete Ecologica Regionale (RER)

Il Documento di Piano, nella Tavola del "PP05 - Reti ecologiche", rappresenta le reti ecologiche di cui al Piano Territoriale Regionale (approvato con D.C.R. n. 951 del 19 gennaio 2010). Sono individuati:

- i "Corridoi Regionali Primari a bassa/moderata antropizzazione";
- gli "Elementi di secondo livello", coincidenti con l'ambito del PLIS del Grugnotorto Villoresi e del Parco Regionale Nord Milano.

L'attuazione della RER può avvenire attraverso gli strumenti della perequazione e della compensazione al fine di acquisire aree ed ambiti necessari alla funzionalità ed al completamento delle connessioni della rete ecologica, nelle situazioni a rischio di chiusura o saturazione delle possibilità di continuità negli spazi liberi residui. A tal fine i criteri e gli indici sono definiti dalle disposizioni del Documento di Piano e del Piano dei Servizi.

15.3.- Vincoli relativi alla Rete Ecologica Comunale.

Il Piano delle Regole (nella Tavola "PP 03 - Tavola dei Vincoli" e nelle Tavole "PP 02 - Previsioni di Piano") individua la Rete Ecologia Comunale, che definisce più puntualmente ed integra il Corridoio ecologico individuato dal PTCP nonché gli ambiti di cui al precedente art. 15.2. La relativa disciplina è dettata dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi.

15.4.- Parchi Regionali e PLIS.

All'interno del territorio ricompreso nel Parco Regionale Nord Milano prevalgono i contenuti normativi e cartografici del relativo Piano Territoriale di Coordinamento - PTC. All'interno del territorio ricompreso nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale Grugnotorto Villoresi sono prevalenti le indicazioni definite dall'art.8 della DGR 8/6148/2007.

TITOLO V – DISPOSIZIONI VARIE

16.- 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. In ogni caso i serbatoi di accumulo necessari per gli impianti solari termici dovranno essere posizionati preferibilmente all'interno dei fabbricati. Il titolo abilitativo necessario per l'installazione di pannelli solari termici o fotovoltaici è quello stabilito dalla legge.

16.1.- 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.

16.2.- Per gli ambiti ricadenti nel perimetro dei Nuclei di Antica Formazione e nei Nuclei Cascinali 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.

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

17.1.- 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).

17.2.- 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.

17.3.- 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.

17.4.- 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).

17.5.- Gli edifici esistenti alla data del 04/01/2013 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, non rinnovabili- 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 -garantito da idonea fideiussione- 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.

18.- INTERVENTI ATTRAVERSO MASTER PLAN

Gli ambiti di trasformazione (AT) del Documento di Piano e i Piani attuativi del Piano delle Regole possono essere attivati anche per comparti attraverso una procedura di approvazione di un master plan (documento direttore), esteso a tutto il perimetro soggetto a pianificazione attuativa, purchè presentato dai proprietari aventi almeno il 30 % degli immobili in base all'imponibile catastale, singolarmente o riuniti in consorzio, nel rispetto delle prescrizioni, dei parametri urbanistici e degli obiettivi complessivi stabiliti dalle relative schede contenute nel PGT. Il Master plan deve riguardare l'intera superficie territoriale dell'ambito ed è finalizzato ad orientare l'attuazione progressiva dei singoli comparti (da attuare con singolo piano attuativo) al suo interno secondo un disegno urbanistico coerente ed armonioso con il sistema ambientale, paesaggistico ed urbano in cui si inserisce. Esso deve definire la perimetrazione dei singoli comparti attuativi, gli interventi da realizzare, l'assetto morfologico-insediativo, con le rispettive destinazioni urbanistiche, e le dotazioni dei servizi (urbanizzazioni primarie e secondarie, eventuali opere mitigative e compensative) che ogni comparto dovrà attuare. Il Master plan approvato dall'Amministrazione Comunale, è uno strumento volontario non conformativo ed è di riferimento per le verifiche di coerenza delle proposte di pianificazione attuativa dei singoli comparti al suo interno da attivare progressivamente. In funzione della strategicità dell'intervento il master plan potrà essere redatto dall'Amministrazione Comunale, sentiti i futuri attori e i proprietari delle aree.

19.- REGOLE ENERGETICHE

Tutti i nuovi edifici e quelli soggetti a sostituzione edilizia, di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico, dovranno essere realizzati affinché il valore dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale, o il riscaldamento, EPh, risulti inferiore a 29 kWh/mq anno o 6 kWh/mc anno.

Tutti gli altri edifici di nuova costruzione e quelli soggetti a sostituzione edilizia, dovranno essere realizzati affinché il valore dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale, o il riscaldamento, EPh, risulti inferiore a 40 kWh/mq anno o 8 kWh/mc anno.