



# Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole



**SIGLE E DEFINIZIONI**

<b>Sigle</b>	<b>Definizioni</b>	<b>Sigle</b>	<b>Definizioni</b>
<b>A.d.p. o A.diP.</b>	Accordo di Programma	<b>Sc</b>	Superficie coperta
<b>All.</b>	Allegato	<b>Sf</b>	Superficie fondiaria
<b>Art.</b>	Articolo	<b>Sl</b>	Superficie lorda
<b>B.U.R.L.</b>	Bollettino Ufficiale Regione Lombardia	<b>SLP o Slp</b>	Superficie lorda di pavimento
<b>C.C.</b>	Consiglio Comunale	<b>St</b>	Superficie territoriale
<b>D.C.C.</b>	Delibera del Consiglio Comunale	<b>Sua</b>	Superficie utile agibile
<b>D.G.C.</b>	Delibera della Giunta Comunale	<b>succ. agg.</b>	Successivi aggiornamenti
<b>D.G.R.</b>	Delibera della Giunta Regionale	<b>Sun</b>	Superficie utile non agibile
<b>D.I.A.</b>	Denuncia di inizio attività edilizia	<b>T.U.LL.SS.</b>	Testo unico delle leggi sanitarie
<b>D.Lgs.</b>	Decreto legislativo	<b>Tav. o tav.</b>	tavola
<b>D.P.</b>	Documento di Piano	<b>Uf</b>	Indice di utilizzazione fondiaria
<b>Dc</b>	Distanza dei fabbricati dai confini	<b>Ut</b>	Indice di utilizzazione territoriale
<b>Df</b>	Distanza tra i fabbricati	<b>V</b>	Volume
<b>Ds</b>	Distanza dei fabbricati dalle strade	<b>V.A.S.</b>	Valutazione ambientale strategica
<b>e.e.p.</b>	Edilizia economico-popolare	<b>Va</b>	Volume accessorio
<b>E.R.P.</b>	Edilizia residenziale pubblica		
<b>E.R.I.R.</b>	Elaborato tecnico rischi incidenti rilevanti		
<b>G.C.</b>	Giunta Comunale		
<b>GF</b>	Gruppo funzionale		
<b>H</b>	Altezza dei fabbricati		
<b>Hi</b>	Altezza d'imposta fabbricato		
<b>If</b>	Indice di fabbricabilità fondiaria		
<b>It</b>	Indice di fabbricabilità territoriale		
<b>L.</b>	Legge		
<b>L.R.</b>	Legge regionale		
<b>L.U.</b>	Legge urbanistica		
<b>Lett.</b>	Lettera		
<b>N.T.A.</b>	Norme tecniche di attuazione		
<b>P.A.</b>	Piano attuativo		
<b>p.c.</b>	Permesso di costruire		
<b>P.d.R.</b>	Piano delle Regole		
<b>P.d.S.</b>	Piano dei Servizi		
<b>P.G.T.</b>	Piano di Governo del Territorio		
<b>P.I.I.</b>	Programma integrato d'intervento		
<b>P.R.I.</b>	Piano di recupero intercomunale		
<b>P.T.C.</b>	Piano territoriale di coordinamento del Parco delle Groane		
<b>P.T.C.P.</b>	Piano territoriale di coordinamento provinciale		
<b>P/P</b>	Piano attuativo o programma negoziato		
<b>P/Pv</b>	Piano attuativo o programma negoziato vigente		
<b>P.d.C. o PdC</b>	Permesso di costruire convenzionato		
<b>R.E. o R.E.C.</b>	Regolamento edilizio comunale		
<b>R.L.I.</b>	Regolamento locale d'igiene		
<b>Rc</b>	Rapporto di copertura		
<b>S.C.I.A.</b>	Segnalazione certificata dell'inizio di attività		
<b>s.m.i.</b>	Successive modifiche ed integrazioni		
<b>S.p.</b>	Superficie a parcheggio		
<b>S.p.p.</b>	Senza permanenza di persone		
<b>S.v.</b>	Superficie di vendita (attività commerciali)		

## Indice delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole

SIGLE E DEFINIZIONI.....	2
<b>TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>5</b>
Art. 1 - Finalità e contenuto del Piano delle Regole.....	5
Art. 2 - Applicazione del Piano delle Regole e suoi elementi costitutivi.....	5
Art. 3 – Deroghe.....	5
Art. 4 – Presupposti necessari per l'edificazione.....	5
Art. 5 – Aree di pertinenza edificatoria.....	6
Art. 6 – Interpretazione applicativa del P.d.R.....	7
Art. 7 – Opere di urbanizzazione.....	7
Art. 8 – Dotazione dei servizi pubblici.....	8
Art. 9 – Parametri urbanistici.....	8
Art. 10 – Destinazione d'uso.....	14
Art. 11 – Definizione della destinazione d'uso.....	16
Art. 12 – Tutela e valorizzazione del verde e del paesaggio.....	17
Art. 13 – Decoro dell'ambiente urbano.....	18
Art. 14 – Tutela dell'ambiente.....	19
<b>TITOLO II ATTUAZIONE DEL P.d.R.....</b>	<b>21</b>
Art. 15 – Definizione degli interventi edilizi.....	21
Art. 16 – Attuazione del P.d.R.....	21
Art. 17 – Attuazione tramite piani attuativi – programmazione negoziata.....	21
Art. 18 – Programmi integrati di Intervento nell'ambito del tessuto urbano consolidato.....	22
Art. 19 – Documentazione a corredo dei piani attuativi e degli atti di programmazione negoziata.....	22
Art. 20 – Permessi di costruire convenzionati.....	25
<b>TITOLO III PREVISIONI DEL P.d.R.....</b>	<b>27</b>
Art. 21 – Previsioni del P.d.R.....	27
Art. 22 – Viabilità e zone di rispetto stradale.....	28
Art. 23 – Zone di rispetto cimiteriale.....	28
Art. 24 – Zona di tutela assoluta dei pozzi idrici.....	28
Art. 25 - Zone di rispetto pozzi idrici.....	29
Art. 26 – Zone a servizi pubblici “Sp”.....	29
Art. 27 – Zone per impianti tecnologici “It”.....	30
Art. 28 – Zone incluse nel territorio del Parco delle Groane “P/G”.....	31
Art. 29 – Ambiti di compensazione ambientale “Ca”.....	32
Art. 30 – Nuclei di antica formazione – “A”.....	32
Art. 31 - Beni meritevoli di salvaguardia e conservazione edilizio-architettonica.....	34
Art. 32 - Ambiti di completamento – “B”.....	35
Art. 33 - Ambiti di completamento – “C”.....	37
Art. 34 - Ville e villaggi – “Vv”.....	38
Art. 35 - Zone del Piano di Zona Consortile “Pzc”.....	39
Art. 36 - Ambito di trasformazione extraurbana (ATE): “Accordo di Programma Alfa Romeo 2015”.....	40
Art. 37 - Ambiti di Attuazione del Documento di Piano – “D.P.”.....	40
Art. 38 - Ambiti a verde privato “Vp”.....	41
Art. 39 - Ambiti industriali/artigianali esistenti “D”.....	42
Art. 40 - Ambiti di trasformazione funzionale “Tf”.....	43
Art. 41 - Ambiti terziari esistenti “T”.....	44
Art. 42 - Zone per impianti della distribuzione del carburante per autotrazione “Dc”.....	45
Art. 43 – Zone per il rimessaggio ed autolavaggio di veicoli.....	46
Art. 44 - Ambiti agricoli “E”.....	47
Art. 45 - Le aree del Sistema del Verde “Sv”.....	48
<b>TITOLO IV DISPOSIZIONI SPECIFICHE.....</b>	<b>49</b>
Art. 46 – Reticolo idrico minore.....	49
Art. 47 – Fasce di protezione dei siti sensibili “Fp”.....	49
Art. 48 – Fasce di rispetto degli elettrodotti e corridoi tecnologici “Fe”.....	49
Art. 49 – Norme in materia di prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici.....	50
Art. 50 – Grandi e Medie strutture di vendita.....	50



---

<a href="#">Art. 51 – Edilizia sociale.....</a>	<a href="#">51</a>
<a href="#">Art. 52 – Recupero abitativo dei sottotetti.....</a>	<a href="#">52</a>
<a href="#">Art. 53 – Industrie a rischio di incidente rilevante.....</a>	<a href="#">52</a>
<a href="#">Art. 54 – Aree oggetto di bonifica ambientale “Ba”.....</a>	<a href="#">53</a>
<a href="#">Art. 55 – Vincolo paesaggistico e fasce di protezione.....</a>	<a href="#">53</a>
<a href="#">Art. 55bis – Attuazione dei Piani/programmi.....</a>	<a href="#">54</a>
<b><a href="#">TITOLO V NORME FINALI.....</a></b>	<b><a href="#">55</a></b>
<a href="#">Art. 56 - Edifici esistenti.....</a>	<a href="#">55</a>
<a href="#">Art. 57 - Edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di P.d.R.....</a>	<a href="#">55</a>
<a href="#">Art. 58 – Piani/programmi in itinere o scaduti.....</a>	<a href="#">56</a>
<a href="#">Art. 58bis – Interventi connessi ad Expo 2015.....</a>	<a href="#">56</a>
<a href="#">Art. 59 – Monitoraggio degli obiettivi di Piano.....</a>	<a href="#">56</a>
<b><a href="#">ALLEGATI.....</a></b>	<b><a href="#">58</a></b>
<a href="#">Schede tecniche dei parametri urbanistici ed edilizi dei sub ambiti - Art. n. 36 .....</a>	<a href="#">59</a>
<a href="#">Planimetria art. n. 36.....</a>	<a href="#">63</a>
<a href="#">Note.....</a>	<a href="#">64</a>

## TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1 - Finalità e contenuto del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole (P.d.R.), ai sensi dell'art. 10 della Legge Regionale 11.marzo.2005 n. 12 e successive modifiche ed integrazioni, è lo strumento di controllo della qualità urbana e territoriale.

Il P.d.R. concorre al perseguimento degli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano, di cui all'art. 8 della Legge Regionale 11.marzo.2005 n. 12 e successive modifiche ed integrazioni, al fine di dare concretezza al quadro generale della pianificazione in merito all'aspetto insediativo, tipologico e morfologico e per implementare la qualità paesaggistica delle diverse parti del territorio urbano ed extraurbano; inoltre assicura l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e di questo con il territorio rurale.

### Art. 2 - Applicazione del Piano delle Regole e suoi elementi costitutivi

Il Piano delle Regole (P.d.R.) interessa le aree del territorio comunale individuato nell'allegata cartografia di P.d.R. ovvero le aree che non sono comprese negli ambiti individuati dal Documento di Piano, che si attuano attraverso Piani/programmi attuativi, e si concretizza attraverso le prescrizioni contenute nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) e le tavole della Cartografia.

Il P.d.R. è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione Illustrativa;
- Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.);
- Tavola delle previsioni di Piano in scala 1:5.000 ed in scala 1:2.000;
- Carta dei vincoli in scala 1:5.000;
- Tavola della viabilità e rispetto stradale in scala 1:5.000 ed in scala 1:2.000;
- Carta del vecchio nucleo in scala 1:1.000.

### Art. 3 – Deroghe

Il rilascio di permessi di costruire in deroga a previsioni e prescrizioni del presente piano delle regole è ammesso, solo, per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, nei limiti ed alle condizioni di cui all'articolo 14 del Testo Unico dell'edilizia approvato con D.P.R. n. 380/2001 ed all'art. 40 della legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i..

Ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative sono ammesse anche deroghe in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 19 delle L.r. n. 6/1989.

### Art. 4 – Presupposti necessari per l'edificazione

La sola previsione delle tavole di P.d.R. non è sufficiente a conferire la possibilità edificatoria ove manchino le opere di urbanizzazione primaria definite dal primo e terzo comma del successivo art. 7 delle presenti N.T.A., salvo che esista la previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel



successivo triennio o che gli aventi titolo si impegnino, con apposito atto registrato, a realizzarle tutte in modo funzionale, a propria cura e spese, contemporaneamente alla costruzione di cui viene presentata la richiesta di titolo abilitativo.

Nell'ultima delle tre ipotesi indicate nel precedente comma, per gli interventi edilizi diretti, ovverosia ammissibili in assenza della previa approvazione di un piano e programma attuativo, l'unico titolo abilitativo cui può farsi ricorso è il permesso di costruire convenzionato.

## Art. 5 – Aree di pertinenza edificatoria

Si considerano “aree di pertinenza edificatoria” quelle:

- sulla cui superficie sono stati calcolati gli indici di fabbricabilità territoriale o fondiaria previsti dai vecchi strumenti urbanistici generali ed attuativi e dal presente piano di governo del territorio e dai piani attuativi dello stesso;
- che risultano asservite agli edifici e complessi realizzati o che verranno realizzati.

E' area di pertinenza di un edificio realizzato in attuazione di un precedente strumento urbanistico generale quella che all'edificio stesso si deve considerare asservita in quanto calcolata ai fini della sua realizzazione in applicazione degli indici di edificabilità previsti da detto strumento generale e – quando trattasi di area appartenente al proprietario dell'edificio stesso e da esso non acquisita dopo la formazione del titolo abilitativo – anche la più estesa calcolata in applicazione degli indici più restrittivi eventualmente previsti dal presente piano.

Il trasferimento dell'edificabilità di pertinenza di un'area su altra area limitrofa e ricadente nella zona avente la medesima destinazione e la stessa densità fondiaria è consentito a condizione che la conseguente concentrazione volumetrica avvenga senza comportare violazioni di norme tipo-morfologiche della zona.

Un'area di pertinenza deve essere considerata satura, quando risultano assentiti e realizzati edifici per una superficie lorda di pavimento od un volume pari a quelli massimi consentiti dal presente piano delle regole e dai piani o programmi attuativi relativi agli ambiti di trasformazione previsti dal documento di piano. In caso di frazionamenti successivi l'utilizzo delle aree risultanti è subordinato alla verifica del rispetto degli indici previsti dal Piano per tutte le aree derivate dal frazionamento. Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.

Tra gli elaborati richiesti per i piani o programmi attuativi dovrà figurare l'individuazione delle aree di pertinenza, sia territoriali sia fondiarie, degli edifici previsti dal piano volumetrico, l'elenco dei relativi estratti mappa e dei dati catastali delle proprietà ed il calcolo degli indici accompagnato dalla eventuale distinzione delle aree sature da quelle non sature.

Ai fini della formazione dei titoli abilitativi urbanistico-edilizi relativi ad interventi di nuova edificazione è richiesta l'individuazione planivolumetrica delle aree di pertinenza fondiaria, anche in tal caso con l'elenco dei relativi estratti mappa e quant'altro indicato dal precedente comma.

Nel caso che le aree di pertinenza comprendano parti di proprietà diverse da quelle direttamente interessate dall'intervento di attuazione del piano, occorrerà che i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia dimostrino e documentino che i proprietari delle aree calcolate hanno a loro favore rinunciato all'edificabilità spettante alle aree stesse. Tale rinuncia a favore dovrà essere oggetto di un'apposita impegnativa da conservare in Comune ai fini del rilascio del permesso di costruire e, negli altri casi, da conservare in Comune insieme alla documentazione necessaria ai fini della formazione del diverso titolo abilitativo urbanistico-edilizio. Tale impegnativa avente ad oggetto la suddetta rinuncia a favore di chi costruisce dovrà risultare registrata e trascritta nei registri immobiliari. Il Comune terrà una raccolta delle suddette impegnative volumetriche.

Ai fini dei vincoli volumetrici e della verifica del rispetto di tutti gli indici di edificazione prescritti dal presente piano si deve assumere come area di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici già esistenti l'area di proprietà alla data di adozione del presente strumento urbanistico, eccezion fatta per quella



eventualmente acquisita dall'interessato dopo la formazione del titolo abilitativo dell'edificio o del gruppo di edifici stessi.

Nel caso di frazionamenti successivi alla data di adozione di cui al precedente comma i lotti liberi o parzialmente liberi risultanti dagli stessi potranno essere oggetto di calcolo ai fini edificatori solo nella misura in cui non si debbano considerare asserviti, ai sensi del precedente comma ed in base ai nuovi indici di Piano, all'edificio o agli edifici esistenti sull'originaria unitaria proprietà.

Rimangono, in ogni caso, fermi tutti i vincoli di pertinenza volumetrica, anteriori all'adozione del presente strumento, derivanti da calcolo delle aree ai fini del rilascio dei permessi di costruire o della formazione di altri titoli abilitativi urbanistico-edilizi (dia, scia) oppure derivanti dalla stipulazione di convenzioni urbanistiche cui abbia fatto seguito, in epoca anteriore all'adozione del presente piano od anche in epoca posteriore, la realizzazione degli edifici previsti dai titoli abilitativi stessi o dalle convenzioni suddette.

Le aree di cui sopra (paragrafo 8 e 10), potranno essere ulteriormente calcolate ai fini edificatori solo per raggiungere l'edificabilità massima prevista dal presente piano o dai piani e programmi attuativi degli ambiti di trasformazione.

Sono aree di pertinenza indiretta degli interventi quelle vincolate per servizi e spazi pubblici che risultano calcolate a fini del trasferimento della superficie lorda di pavimento su aree edificabili in applicazione della normativa contenente disposizioni in materia di perequazione e compensazione disciplinata dalle presenti norme all'articolo 26.

Gli indici di edificazione previsti dal presente piano non trovano applicazione nei casi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti nonché nei casi di ristrutturazione edilizia riproduttiva, per i quali vale la disciplina di cui al successivo articolo 56. Detta disposizione non trova però applicazione nel caso di edifici esistenti che sono stati oggetto di condono. Agli edifici di cui al presente comma non si devono considerare le aree acquisite dai proprietari di essi dopo la loro realizzazione.

## **Art. 6 – Interpretazione applicativa del P.d.R.**

L'Ufficio comunale demandato all'applicazione delle previsioni di P.G.T., comunque denominato sulla base della struttura organizzativa del Comune, (ora Settore Programmazione, Pianificazione e Verifica Strategica – S.I.T.- e Patrimonio Immobiliare) è autorizzato, se ritenuto necessario, ad elaborare Circolari esplicative anche sulla scorta dell'interpretazione teleologica delle presenti Norme.

## **Art. 7 – Opere di urbanizzazione**

L'urbanizzazione primaria è costituita dall'insieme di servizi, aree ed opere, indicati dall'art. 4 della L. 29.9.1964 n. 847 e dall'art. 44, comma 3, della L.R. 12/2005 e s.m.i., che costituiscono i requisiti necessari, ma non sufficienti, per rendere edificabile un'area ai sensi dell'art. 12, comma 2, del D.P.R. n. 380 del 6.6.2001 e succ. mod., dell'art. 12 nonché dell'art. 36 della Legge Regionale 11.3.2005 n. 12 e s.m.i..

L'urbanizzazione secondaria è costituita dall'insieme di servizi, aree ed opere definiti dall'art. 44 della Legge 22/10/1971 n° 865. e dall'art. 44, comma 4, della L.R. 12/2005 e s.m.i..

Nell'ambito del Piano dei Servizi vengono individuate nello specifico le varie tipologie e le dotazioni esistenti, quelle necessarie e previste nel territorio comunale, rispetto agli obiettivi del Documento di Piano, sulla base di quanto stabilito dall'articolo 9 della L.R. 12/2005 e s.m.i..

## Art. 8 – Dotazione dei servizi pubblici

In attuazione del P.d.S., salvo diversa specificazione in esso contenuta, ed eventuale più restrittiva disciplina di zona, nell'ambito dei Piani/programmi e dei permessi di costruire convenzionati la determinazione quantitativa della superficie minima a servizi dovrà essere così determinata:

<b>Destinazione residenziale (GF* I)</b>	1,00 mq Sl.**= 0,80 mq superficie a s. p.;
<b>Destinazione produttiva (GF* II) :</b>	1,00 mq Sl.**= 0,30 mq superficie a s. p.;
<b>Destin. terziario-commerciale (GF* III; V a, c, f; V) (esclusa m/g s.***):</b>	1,00 mq.Sl.**= 1,00 mq superficie a s. p.;
<b>Destinazione media struttura di vendita (GF* V,b):</b>	1,00 mq.Sl.**= 1,50 mq superficie a s. p.;
<b>Destinazione grande struttura di vendita (GF* V,c):</b>	1,00 mq.Sl.**= 2,00 mq superficie a s. p.;
<b>Destinazione pubblici esercizi, intratt. e svago (GF* IV):</b>	1,00 mq.Sl.**= 1,50 mq superficie a s. p.;
<b>Altre destinazioni :</b>	1,00 mq.Sl.**= 0,20 mq superficie a s. p.

(\*) Gruppo Funzionale così come definito dal successivo articolo 10;

(\*\*) Superficie lorda così come definita dal successivo articolo 9;

(\*\*\*) media e/o grande struttura di vendita.

## Art. 9 – Parametri urbanistici

Il presente Piano utilizza le seguenti definizioni al fine di delineare i parametri delle trasformazioni territoriali. L'applicazione di detti parametri, salvo esplicita locuzione nei paragrafi seguenti, è subordinata allo specifico riferimento all'interno dei seguenti articoli che regolamentano i singoli ambiti o zone determinate dal P.d.R..

### **St= Superficie territoriale (mq)**

E' la superficie complessiva dell'area interessata dagli interventi pubblici e privati di attuazione del P.G.T.; essa comprende pertanto tutte le aree incluse nei perimetri di pianificazione urbanistica indicati dal P.G.T. e precisamente include le aree fondiari destinate alla edificazione, nonché quelle per le urbanizzazioni primarie e secondarie, individuate o non specificamente individuate, sulle tavole di P.G.T..

### **It= Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)**

E' il massimo volume edificabile per unità di superficie territoriale come sopra definita.

Si suddivide in:

- Indice di fabbricabilità territoriale minimo, ovvero il parametro di *base* assegnato all'ambito dal P.d.R.;
- Indice di fabbricabilità territoriale massimo, ovvero il parametro *obiettivo* costituito dalla sommatoria dell'indice minimo e da volumetrie derivanti dalla perequazione urbanistica o da altri incrementi *qualitativi*.

### **Ut = Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)**

E' la massima superficie lorda di pavimento edificabile per unità di superficie territoriale come sopra definita.

Si suddivide in:

- Indice di utilizzazione territoriale minimo, ovvero il parametro di *base* assegnato all'ambito dal P.d.R.;
- Indice di utilizzazione territoriale massimo, ovvero il parametro *obiettivo* costituito dalla sommatoria dell'indice minimo e da superfici lorde derivanti dalla perequazione urbanistica o da altri incrementi *qualitativi*.



### **Sf= Superficie fondiaria (mq)**

E' la superficie di pertinenza dei singoli edifici, cioè il lotto catastalmente individuato al netto delle superfici destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie, alle sedi stradali od alle cessioni a qualsiasi titolo.

### **If= Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)**

E' il massimo volume edificabile per unità di superficie fondiaria come sopra definita.

Si suddivide in:

- Indice di fabbricabilità fondiaria di zona, ovvero il parametro di *base* assegnato all'ambito dal P.d.R.;
- Indice di fabbricabilità fondiaria massimo, ovvero il parametro *obiettivo* costituito dalla sommatoria dell'indice di zona e da volumetrie derivanti dalla perequazione urbanistica o da altri incrementi *qualitativi*.

### **Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)**

E' la massima superficie lorda di pavimento edificabile per unità di superficie fondiaria come sopra definita.

Si suddivide in:

- Indice di utilizzazione fondiaria di zona, ovvero il parametro di *base* assegnato all'ambito dal P.d.R.;
- Indice di utilizzazione fondiaria massimo, ovvero il parametro *obiettivo* costituito dalla sommatoria dell'indice di zona e da superfici lorde derivanti dalla perequazione urbanistica o da altri incrementi *qualitativi*.

### **Slp = Superficie lorda di pavimento (mq)**

E' la somma delle superfici di tutti i piani agibili, inclusi gli eventuali soppalchi, (entro e fuori terra), misurate al lordo delle pareti perimetrali, dei muri interni e dei servizi tecnologici interni (scale, ascensori, montacarichi, ecc...).

Sono esclusi dal computo della Slp i porticati (pubblici e privati), le pensiline, le logge, i terrazzi, i ballatoi ed i collegamenti verticali aperti, le autorimesse (con le relative rampe e spazi di manovra), i sottotetti e i seminterrati non agibili, i vani senza permanenza di persone, le superfici occupate dai volumi tecnici e tecnologici così come definiti punto **V = volume (mc)**<sup>i</sup>, le scale di sicurezza aperte e scoperte ed inoltre gli androni, le scale principali ed i vani ascensore condominiali di edifici plurifamiliari.

Nell'Ambito di cui al successivo [Art. 36 - Ambito di trasformazione extraurbana \(ATE\): "Accordo di Programma Alfa Romeo 2015"](#) viene definita **slp – superficie lorda di piano**.

### **Sua = Superficie utile agibile (mq)**

E' la superficie di pavimento misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porta o finestra, scale interne, logge, balconi e di quanto indicato al 2° comma nella definizione della Slp.

### **Sun = Superficie utile non agibile – senza permanenza di persone – s.p.p. - (mq)**

E' la superficie di pavimento, misurata come la Sua, ma inerente spazi chiusi e coperti ma non agibili, e comunque non destinati a presenza permanente di persone, quali: cantine, soffitte, ecc. ...

### **Sc = Superficie coperta (mq)**

E' la superficie risultante dalla proiezione ortogonale sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle murature perimetrali esterne, con l'esclusione di tutte le parti aggettanti (aperte o chiuse) e non poggianti sul terreno, quali balconi, pensiline, gronde, bowindows, ecc..., le scale di sicurezza aperte e scoperte, nonché delle autorimesse ed i vani s.p.p. con le caratteristiche di cui ai punti 6 e 9 del 2° capoverso della definizione di volume.

### **Rc = Rapporto di copertura (n/n)**

E' il rapporto, misurato in quota frazionaria, tra la superficie coperta Sc e la superficie fondiaria Sf.

### **V = Volume (mc)<sup>ii</sup>**

E' il volume della costruzione misurato vuoto per pieno, che si ottiene moltiplicando la Slp di ciascun piano agibile, con presenza permanente di persone, fuori od entro terra, per 3,10 ml (ridotti a 2,80 ml nel caso di recupero abitativo dei sottotetti di cui al successivo articolo 50) di altezza virtuale, cui si deve aggiungere il volume della parte seminterrata sporgente dalla quota 0,00 (zero teorico o di marciapiede) all'intradosso della prima soletta agibile.

Si devono escludere dal computo del volume V:

1. i volumi accessori  $V_a$  secondo le definizioni ed i limiti del successivo capoverso;
2. i volumi tecnici a prescindere dalla loro collocazione nell'edificio o nella relativa area di pertinenza, necessari alla collocazione degli impianti tecnologici: le cabine di trasformazione dell'energia elettrica di uso pubblico o privato, i vani e gli spazi necessari a contenere le apparecchiature degli impianti idrici, delle centrali termiche, delle centrali di condizionamento dell'aria, delle centraline e dei contatori dell'energia elettrica o del gas, i locali macchine degli ascensori, i locali per la raccolta delle immondizie, compresi i relativi ed esclusivi spazi di accesso. Le superfici dei vani per passaggio di canalizzazioni, tubazioni e condotte in genere, in corrispondenza agli attraversamenti di piani la cui superficie viene computata nella  $Slp$  o nel volume, non possono essere detratte;
3. le logge, i portici (pubblici o privati), le tettoie e le pensiline;
4. gli aggetti ornamentali e strutturali;
5. gli spazi non agibili di altezza interna inferiore a ml 2,20 e per autorimesse sporgenti dalla quota 0,00 teorica o di marciapiede fino a quota +0,40 ml;
6. le autorimesse private (boxes) dei fabbricati esistenti alla data di adozione del P.R.G. separate dal corpo casa purché, non occupino più del 15% della superficie scoperta e abbiano estradosso di copertura al colmo non superiore a 2,40 ml dalla quota 0,00 teorica o di marciapiede;
7. i soppalchi, così come definiti dal R.L.I., senza permanenza di persone (s.p.p.)<sup>iii</sup>;
8. i vani senza permanenza di persone;
9. gli androni, i vani scala principali ed i vani ascensore condominiali di edifici plurifamiliari.

#### **Va = Volume locali accessori (mc)<sup>iv</sup>**

E' il volume, misurato vuoto per pieno, di una costruzione o di una sua parte di cui ne costituisce pertinenza, posto fuori e/o entro terra, destinato a funzioni non agibili ma integrative (quali ad esempio: locali "studio", locali "gioco", sale di lettura ed assimilabili, locali lavanderia, guardaroba e "secondi" bagni), che si ottiene moltiplicando la  $Slp$  per l'altezza di 2,80 ml, fermo restando, nel caso di copertura a falde, che l'altezza netta massima non dovrà comunque superare ml. 2,60.

Il Volume accessorio  $V_a$  comprende:

1. le serre poste sui terrazzi, purché non occupino più del 10% della superficie del terrazzo, abbiano pareti interamente vetrate ed altezza media non superiore a ml 2,40;
2. le serre poste nei giardini purché non occupino più del 4% della superficie scoperta ed abbiano pareti e coperture interamente vetrate ed altezza media non superiori a ml 2,40;
3. verande che abbiano pareti laterali vetrate su almeno il 50% della superficie laterale sviluppata ed altezza media di 2,40 ml;
4. i sottotetti o mansarde non agibili che rispettino i seguenti requisiti:
  - siano di pertinenza di unità immobiliari sottostanti ed aventi superficie utile (determinata come la Sun) non superiore al 60% della Sua dell'alloggio di cui sono pertinenza,
  - abbiano altezza media (volume geometrico/superficie netta interna) di 2,40 ml;
  - i locali abbiano rapporti aeroilluminanti inferiore ad 1/8;
5. le lavanderie e taverne poste al piano seminterrato, che abbiano altezza interna di 2,40 ml e rapporto aeroilluminante dei locali inferiore ad 1/8;

A condizione che non vi sia la compresenza al medesimo piano dell'edificio di locali agibili.

Ai fini del presente paragrafo ( $V_a$ =Volume locali accessori), nel caso di solai inclinati, nelle verifiche dell'altezza media è consentita una tolleranza del 5% rispetto all'altezza massima stabilita.

Gli spazi di cui ai punti 1 e 2 non concorrono alla determinazione dei parametri di  $V_a$  indicati nelle specifiche zone di Piano, risultando sufficiente il rispetto dei requisiti indicati nei predetti punti.

Nei locali di cui ai precedenti punti 4 e 5 è consentita la realizzazione di 2° servizi igienici a condizione che l'alloggio principale sia dotato di idonei servizi igienici di un numero di servizi idoneo sulla base della Sua dell'alloggio stesso e di cui almeno uno pienamente rispondenti a tutti i requisiti richiesti dal Regolamento Locale d'Igiene, ovvero:

- I. superficie utile non inferiore a mq 4,00;
- II. dotazione di non meno di 4 sanitari (vaso, lavabo, bidè, piatto doccia o vasca);
- III. rapporto areoilluminante non inferiore a 1/8 e comunque con superficie finestrata di almeno 0,50 mq;
- IV. regolarmente disimpegnato da tutti i locali di abitazione.

Salvo specifica e diversa disciplina di zona di cui alle presenti Norme:

- a) non è consentita la realizzazione di volumi accessori ai piani agibili, con la sola eccezione delle Serre;



- b) Sono vietati i collegamenti diretti fra i locali accessori ed i vani senza permanenza di persone con la sola esclusione dei vani tecnologici e delle soffitte prive di impianti tecnologici e di areoilluminazione naturale.

La realizzazione di volumi accessori è subordinata alla costituzione di un atto di vincolo pertinenziale all'unità principale soggetta a trascrizione obbligatoria nei pubblici registri immobiliari a cura e spese dei proprietari o degli eventuali aventi titolo, da produrre in sede di presentazione della richiesta di agibilità, previa impegnativa registrata da allegare alla richiesta di titolo abilitativo (permesso di costruire o denuncia di inizio attività ovvero segnalazione certificata dell'inizio di attività).

#### **Df = Distanza tra i fabbricati (ml)**

E' la distanza tra le pareti, ortogonalmente prospettantesi, misurata senza considerare i corpi aggettanti aperti (gronde, pensiline, balconi, ecc. ) se di oggetto inferiore a ml. 1,50 né i fabbricati accessori (boxes, serre, ecc.), i volumi tecnologici ( cabine secondarie di trasformazione elettrica ) ed volumi riferiti a spazi senza permanenza di persone, aventi un'altezza massima al colmo non superiore a ml 3,00.

Le distanze che debbono essere rispettate tra gli edifici previsti da piani e programmi attuativi corredati da piani volumetrici sono quelle definite con gli stessi.

Per tutti i restanti interventi, salvo diversa prescrizione di zona, la Df minima tra pareti finestrate è pari all'altezza del fabbricato più alto, con un limite minimo di ml 10; la prescrizione si applica anche se una sola delle due pareti è finestrata. Per pareti, o porzioni di pareti, non finestrate la Df minima è pari alla metà dell'altezza dell'edificio più alto e, comunque, dell'altezza massima degli edifici consentita nella zona, fatte salve comunque le distanza tra edifici nei casi previsti dal D.l. 2 Aprile 1968 n. 1444.

Nel caso di recupero abitativo dei sottotetti ai sensi dell'art.63 e segg. della L.R. 12/2005 deve essere comunque rispettata la distanza tra i fabbricati prevista per gli interventi di nuova edificazione.

#### **Dc = Distanza dei fabbricati dai confini di proprietà (ml)**

E' la distanza tra la parte più avanzata del fabbricato posta fuori terra e il confine di proprietà; per la determinazione della Dc non si considerano i corpi aggettanti aperti (gronde, pensiline, balconi, ecc. ), se di oggetto inferiore a ml. 1,50, nonché, i volumi tecnologici ( cabine secondarie di trasformazione elettrica ).

Per gli interventi edificatori nei Piani/programmi attuativi con previsione planivolumetrica la Dc (tra i soli fabbricati interni ed i confini interni all'area oggetto di Piano) è definita dall'azzonamento o dalle norme degli stessi Piani.

Nel caso di recupero abitativo dei sottotetti ai sensi dell'art. 63 e segg. della L.R. 12/2005 deve essere comunque rispettata la distanza di zona dai confini di proprietà.

Per tutti i restanti interventi di nuova edificazione, salvo diversa disposizione di zona e il rispetto della Df, è prescritta una Dc minima pari alla metà dell'altezza dell'edificio oggetto di titolo abilitativo e, comunque, dell'altezza massima degli edifici consentita nella zona, con un minimo assoluto di ml 5,00.

In deroga all'obbligo di rispettare la disposizione di zona il limite della Dc può essere ridotto al minimo assoluto di ml 5,00, nel rispetto della Df ed in assenza di edifici aventi altezza superiore a 10,00 ml, previo vincolo congiunto di tutti i frontisti interessati a non edificare sui rispettivi lotti fabbricati aventi altezza superiore a 10,00 ml. Tale vincolo dovrà costituirsi a mezzo di atto soggetto a trascrizione obbligatoria nei pubblici registri immobiliari a cura e spese dei proprietari o degli eventuali aventi titolo<sup>v</sup>.

La prescrizione del precedente comma potrà essere derogata, fermo restando il rispetto della Df, in caso di reciproco assenso tra proprietari confinanti risultante da vincolo di servitù, da costituirsi a mezzo di atto soggetto a trascrizione obbligatoria nei pubblici registri immobiliari a cura e spese dei proprietari o degli eventuali aventi titolo.

Fermo restando l'obbligo di rispettare le distanze minime prescritte dal Codice Civile tra i fabbricati, la Dc può essere ridotta a zero in caso di:

- nuove costruzioni in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti;
- nuove costruzioni, anche di maggiore estensione sia verticale che orizzontale, in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti così da realizzare un corretto inserimento edilizio e paesaggistico;
- costruzione contemporanea di due edifici a confine;
- nuove costruzioni pubbliche o di interesse pubblico;
- nuove costruzioni a servizio di attività industriali ed artigianali ([GF II - Produttiva](#)) da adibire a servizi speciali, limitatamente a un'altezza di 3 ml, sulle aree a ciò destinate esclusivamente dal P.G.T. ed a condizione che si trovino a confine con aree omogenee (aventi la stessa destinazione urbanistica) a quella del lotto oggetto d'intervento;
- autorimesse private pertinenziali, di altezza al colmo non superiore a 2,40 ml, previo semplice assenso scritto delle proprietà finitime;



- fabbricati accessori (serre, ecc.), i vani senza permanenza di persone di cui al punto 2. della seguente definizione S.p.p., con altezza al colmo non superiore a ml 2,40, previo semplice assenso scritto delle proprietà finitime;
- recinzioni di altezza non superiore a 3 ml;
- ad esclusione delle zone "A", cabine per impianti tecnologici e similari, purché non venga compromesso l'ambiente circostante e ostacolata la visibilità dei conducenti dei veicoli e dei pedoni e nel rispetto della vigente normativa in materia di campi elettromagnetici.

Il parametro della distanza dai confini deve essere verificato anche rispetto alle destinazioni di zona/ambito non omogenee (residenziale, produttivo, terziario, agricolo, ecc).

#### **Ds = Distanza dei fabbricati da vie e piazze (ml)**

E' la distanza tra la parte più avanzata del fabbricato posta fuori terra e il ciglio stradale, inteso come limite delle sedi viarie (veicolari e pedonali), inclusi marciapiedi, banchine, fossi e scoli, ecc... ; per la determinazione della Ds non si considerano i corpi aggettanti aperti (gronde, pensiline, balconi, ecc. ), se di oggetto inferiore a ml.1,50.

Per gli interventi edificatori nei Piani/programmi attuativi con previsione planivolumetrica la Ds (tra i soli fabbricati interni e le vie o piazze interne all'area oggetto di Piano/programma) è definita dall'azzoneamento o dalle norme degli stessi Piani/programmi.

Per tutti i restanti interventi di nuova edificazione, ad esclusione della viabilità a fondo cieco, delle aree interessate dalle linee di arretramento stradale di cui al successivo articolo [22 – Viabilità e zone di rispetto stradale, dall'articolo 17 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi](#) e salvo diversa disposizione di zona è prescritta una Ds minima di:

- ml 5,00 per lato, per strade con sede fino a oolt 7,00 ml
- ml 7,50 " " " " " " da ml 7,00 a 15,00 ml
- ml 10,00 " " " " " " e 15,00 ml

In caso di sopraelevazione di edifici esistenti può essere mantenuto l'allineamento del fabbricato sottostante purché sia rispettato il rapporto 1/1 tra l'altezza finale dell'edificio e la larghezza stradale aumentata dell'eventuale arretramento.

Nel caso di recupero abitativo dei sottotetti ai sensi dell'art. 63 e segg. della L.R. 12/2005 deve essere comunque rispettata la distanza dai vie e piazze indicata dal presente paragrafo per la nuova edificazione.

#### **H = Altezza dei fabbricati (ml)**

Negli edifici residenziali e terziari l'altezza è misurata a partire dalla quota 0,00 (zero teorico) di riferimento fino all'intradosso dell'ultimo piano abitabile o agibile ovvero alla quota media ponderale dell'intradosso della sagoma di copertura (tenendo conto degli eventuali abbaini) in caso di solaio abitabile inclinato.<sup>vi</sup>

Nei fabbricati industriali ed in quelli non assimilabili agli edifici del primo comma l'altezza è misurata alla quota di gronda o, se più alto, al coronamento del tamponamento perimetrale.

Nel caso di impianti tecnologici o manufatti non riconducibili ad edifici l'altezza si determina dalla base al punto più alto della struttura.

Lo zero teorico è dato dal marciapiede o, in mancanza, dalla quota stradale aumentata di ml 0,20.

In caso di terreni inclinati, con pendenze medie maggiori del 3% o di dimensioni superiori a 1 00 00 ha, le quote sono date dal valore medio al perimetro del lotto e del fabbricato.

Ai sensi del presente paragrafo sono considerati fabbricati anche gli impianti per la teleradiodiffusione e la telefonia.

#### **Hi = Altezza d'imposta dei fabbricati (ml)**

Negli edifici residenziali e terziari l'altezza è misurata a partire dalla quota 0,00 (zero teorico) di riferimento fino all'imposta di gronda del fabbricato.

Lo zero teorico è dato dal marciapiede o, in mancanza, dalla quota stradale aumentata di ml 0,20.

In caso di terreni inclinati, con pendenze medie maggiori del 3% o di dimensioni superiori a 1 00 00 ha, le quote sono date dal valore medio al perimetro del lotto e del fabbricato.

#### **S.p.p. = Senza permanenza di persone**

Sono gli spazi che, in considerazione delle proprie caratteristiche morfologiche, funzionali, impiantistiche e di destinazione d'uso, non permettono la presenza, anche saltuaria, di persone. Tali spazi comprendono esclusivamente :

- a) le superfici degli spazi condominiali di edifici plurifamiliari con altezze interne nette non superiori a ml 2,20 e rapporti areoilluminanti non superiori a 1/30 destinati a ricovero di biciclette, carrozzine per bambini e mezzi di trasporto per persone fisicamente impediti,



- compresi i relativi spazi d'accesso, le superfici degli spazi per attività comuni di pertinenza del fabbricato (depositi, locali rifiuti, ecc.);
- b) le costruzioni poste nei giardini pertinenziali di edifici a prevalenza residenziale ([GF I - Residenziale](#)) non strutturalmente ancorate al suolo, destinate al ricovero di attrezzi o materiale da giardinaggio, aventi superficie coperta non superiore a mq. 10,00, altezza al colmo non superiore a ml 3,00, non collegati in modo stabile alle reti degli impianti tecnologici e con rapporti aeroilluminanti inferiori ad 1/8. E' consentita la realizzazione di una sola costruzione per ogni lotto;
  - c) le superfici poste ai piani interrati o seminterrati destinate a cantina di pertinenza di edifici residenziali ([GF I - Residenziale](#)) (la cui altezza interna netta non superi 2,20 ml e rapporto aeroilluminante secondo i parametri definiti per detta tipologia di vani dal Regolamento Locale d'Igiene);
  - d) le superfici dei piani sottotetto destinate a ripostiglio o deposito di pertinenza di edifici residenziali ([GF I - Residenziale](#)) (la cui altezza media netta non superi 1,80 ml e rapporto aeroilluminante secondo i parametri definiti per detta tipologia di vani dal Regolamento Locale d'Igiene);
  - e) le superfici poste ai piani interrati e/o sotto la copertura dell'edificio o parte dello stesso destinate a ripostigli e/o depositi e/o impianti connessi al ciclo produttivo di attività diverse dalla residenza, che non prevedono la presenza, nemmeno discontinua, di personale (la cui altezza interna netta ovvero, nel caso di sottotetti, l'altezza media netta non superi 2,20 ml e rapporto aeroilluminante secondo i parametri definiti per detta tipologia di vani dal Regolamento Locale d'Igiene).

Non è consentita la coesistenza al medesimo piano dell'edificio o parte dello stesso dei suddetti vani s.p.p. e di locali agibili.

#### **S.v. = Superficie di vendita (attività commerciali)**

E' la superficie di pavimento liberamente accessibile al pubblico misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porta o finestra, scale interne, logge, balconi.

In tale superficie è ricompresa quella :

- occupata da banchi e scaffalature;
- mobili cassa;
- camerini prova;
- espositori e similari.

Sono invece esclusi dal computo delle superfici:

- i servizi igienici;
- i locali di qualunque natura ove non sia consentito liberamente l'accesso al pubblico quali magazzini, depositi, uffici, locali di lavorazione e confezionamenti merci, spogliatoi, mense, ecc..

Per quanto riguarda gli esercizi di vicinato ([V a - esercizi di vicinato](#)), la superficie non accessibile al pubblico non potrà superare l'80% della superficie di vendita così come sopra definita. Qualora la superficie non accessibile al pubblico superi l'80% della superficie di vendita, ne dovrà essere documentata la necessità in relazione alla tipologia commerciale dell'attività esercitata.

Per ciò che concerne le medie strutture di vendita [V b - medie strutture di vendita e centri commerciali con superficie di vendita inferiore o uguale a 2.500 mq.](#) si rimanda al Regolamento approvato con deliberazione del consiglio Comunale n. 101 del 29.11.2001 e succ. agg..

#### **S.p. = Superficie a parcheggio privato<sup>vii</sup>**

E' la superficie di pavimento di autorimesse, boxes o aree di parcheggio entro e fuori terra, misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porta o finestra, scale interne. Salvo diversa disposizione di zona, è' consentito ai fini della verifica prevista ai sensi dell'articolo 41 sexies della L.U. approvata con la L. 1150/1942 e s.m.i., computare, nella quota massima del 50% della superficie prescritta, gli spazi di manovra.

Salvo ogni diversa previsione legislativa e specifica previsione di zona di cui ai successivi articoli e dall'articolo 92 del vigente Regolamento edilizio comunale, la superficie minima prescritta è pari a:

- |                               |   |
|-------------------------------|---|
| destinazione residenziale     | 1 mq. di sup. di parcheggio ogni 10,00 mc. di V;  |
| destinazione non residenziale | 1 mq. di sup. di parcheggio ogni 3,33 mq. di SIp. |

Fermo restando quanto sopra, nella nuova edificazione dovrà in ogni caso essere rispettato il seguente rapporto fra area di sosta e unità abitative:

- posto auto (pari ad almeno 12.50 mq di superficie netta) per ogni appartamento monolocale;



- due posti auto (per un totale di almeno 20,00 mq di superficie netta) per gli altri tipi di alloggi, con la deroga a 1,5 posti auto per alloggio relativamente agli interventi di edilizia sociale di cui al successivo articolo 51.

#### **S.d. = Superficie drenante**

E' la superficie scoperta, drenante e piantumabile di terreno libero di qualsivoglia costruzione sottostante, non sottoposta ad alcuna opera edilizia e/o intervento che possa modificarne le caratteristiche naturali di permeabilità e di filtrazione, atte a garantire la naturale depurazione ed il conseguente percolamento (drenaggio) delle acque meteoriche nel sottosuolo senza opere di raccolta e smaltimento.

Tale superficie ha lo scopo esclusivo di essere destinata alla messa a dimora di essenze arboree.

#### **D.e. = Distanza dagli elettrodotti**

E' la distanza minima da rispettare tra la parte più avanzata del fabbricato posta fuori terra e la proiezione a terra del cavo dell'elettrodotto più vicino all'edificio.

## **Art. 10 – Destinazione d'uso**

I fabbricati, le aree ed i manufatti in genere possono avere una o più destinazioni d'uso, come di seguito definite dal presente articolo; tali destinazioni dovranno essere esplicitamente designate, in conformità con i Regolamenti comunali e le presenti NTA, sui tipi allegati ai titoli abilitativi comunque denominati.

Le destinazioni d'uso sono definite e raggruppate per Gruppi Funzionali (GF) nel modo seguente:

#### **GF I – Residenziale**

Abitazioni e relative pertinenze (locali accessori e vani senza permanenza di persone, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli complessi residenziali.

Sono comprese in questo Gruppo Funzionale anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo nonché i nidi famiglia.

#### **GF II – Produttiva**

Fanno parte di questo G.F. Le attività di carattere industriale ed artigianale sotto meglio classificate.

Per ogni unità produttiva possono essere realizzati:

- Gli eventuali spacci aziendali, secondo la disciplina vigente in materia;
- Un alloggio di superficie inferiore a quello dell'unità produttiva e comunque per una Slp non superiore a mq 150;
- Una Slp massima con destinazione a uffici, spazi espositivi per merci di diretta produzione dell'unità locale o con essa affini complessivamente pari al 30% della Slp totale realizzata.

Dette superfici sono considerate a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate a produzione, e saranno gravate da vincolo pertinenziale identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.

- **Il a - Attività industriali e artigianali** – Attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca nonché gli spazi espositivi e di vendita dei prodotti dell'unità locale, in quanto compresi negli immobili che la costituiscono.
- **Il b - Attività di magazzino e autotrasporto** – Attività non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte quelle attività con comprendono vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.
- **Il c - Logistica** – Attività specificamente destinata a movimentazione, immagazzinaggio, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.
- **Il d - Attività artigianale di servizio** – Sono comprese in questa categoria le attività dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa come indicate negli elenchi che verranno definiti dal Comune.



- **II e - Attività di commercio all'ingrosso** – Attività come tali definite all'art. 4, comma 1, lett. a) del D.Lgs. 114/1998.
- **II f - Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione** ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

### **GF III – Attività terziarie di produzione di servizi**

Rientrano in questa categoria le attività di produzione di servizi, comprese le relative pertinenze escluse le attività commerciali elencate nel successivo G.F. V.

Le attività terziarie non classificate tra le ricettive sono suddivise in due sottogruppi in ragione della dimensione degli immobili utilizzati.

- **III a - Piccole Attività terziarie** - Sono considerate le attività svolte in unità immobiliari fino a 250 mq di SIp, vi rientrano uffici, studi professionali ed agenzie (assicurative, immobiliari, turistiche, bancarie, etc.).
- **III b - Grandi Attività terziarie** – Sono svolte in unità immobiliari aventi SIp > di 250 mq vi rientrano: attività direzionali, pubbliche e private, attività amministrative in genere (banche, finanziarie, etc.).
- **III c - Attività ricettive** – Alberghi, residence e strutture ad essi assimilabili ove la permanenza degli utenti abbia carattere temporaneo e comporti la presenza di servizi. Sono comprese in tale G.F. le attività che hanno carattere di complementarità con la funzione ricettiva, come la convegnistica.

### **GF IV – Pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago**

Rientrano in questa categoria: teatri cinema, attività ludico ricreative, discoteche e sale da ballo, sale giochi e sale scommesse, attività di prestazione di servizio diverse da quelle di cui al GF II.d, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ed altre attività simili come definite e disciplinate della vigente normativa in materia.

- **IV a** - pubblici esercizi con SIp  $\leq$  250 mq.
- **IV b** - pubblici esercizi con SIp > 250 mq.
- **IV c** - locali di intrattenimento e svago assoggettati a licenza di agibilità ex articolo 80 del T.U.L.P.S..

### **GF V - Commerciale<sup>viii</sup>**

Per le tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio si fa riferimento all'art. 4 del D.Lgs. n. 114/1998.

- **V a** - esercizi di vicinato.
- **V b** - medie strutture di vendita e centri commerciali con superficie di vendita inferiore o uguale a 2.500 mq.
- **V c** - grandi strutture di vendita e centri commerciali con superficie di vendita superiore a 2.500 mq.

Inoltre rientrano in questo GF anche:

- **V d** - depositi ed esposizioni di merci all'aperto.
- **V e** - centri di telefonia in sede fissa.

### **GF VI - Attività di interesse collettivo e di pubblico interesse**

Rientrano in questo Gruppo Funzionale:

- **VI a** - sedi di associazioni culturali, politiche, religiose, assistenziali, sportive, sociali, ecc. ... e dei relativi spazi e fabbricati per lo svolgimento delle attività di istituto,
- **VI b** - scuole ed istituti scolastici pubblici o privati di ogni grado, sedi universitarie e relative strutture di supporto, studio e ricerca,
- **VI c** - strutture di ricovero e cura pubblici o privati di ogni grado,
- **VI d** - attività di interesse collettivo e di pubblico interesse direttamente svolte dalle pubbliche amministrazioni,
- **VI e** - attività di interesse collettivo e di pubblico interesse svolte da privati in regime di convenzione con le pubbliche amministrazioni.

### **GF VII - Servizi tecnologici e mobilità**

Comprende:

- **VII a** - - rete stradale di ogni grado.



- **VII b** - - impianti e reti di servizi pubblici, quali centrali di produzione e trasformazione di energia, acquedotti, depuratori, cabine telefoniche, impianti per la tele-radio-telefonia, ecc...

### **GF VIII - Attività agricole e di allevamento**

Attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli.

Sono compresi in tale Gruppo Funzionale anche le attività di agriturismo e di vendita dei prodotti agricoli coerenti con le disposizioni delle leggi nazionali e regionali.

## **Art. 11 – Definizione della destinazione d'uso**

Nell'ambito delle specifici ambiti o zone di cui al successivo art. [21](#), vengono stabilite le destinazioni d'uso:

**Principale** (*ovvero definire specifiche*): sono le destinazioni d'uso che il Piano conferma, in quanto prevalenti nello stato di fatto o presenti o da incentivare, ovvero stabilisce per gli ambiti di trasformazione di terreni inedificati o in zone del tessuto consolidato da ristrutturare o da riqualificare rispetto allo stato di fatto;

**Ammissibili** (*ovvero definite complementari, accessorie o compatibili*): sono le destinazioni d'uso che, significativamente presenti nello stato di fatto e compatibili ovvero integrative della destinazione d'uso principale, potranno essere autorizzate entro i limiti eventualmente prescritti dalle norme d'Ambito o Zona;

**Escluse** (*ovvero definite non ammissibili*): sono le destinazioni d'uso che, ove consentite in zone caratterizzate da diversa funzione, darebbero luogo a criticità ed incompatibilità non sanabili né risolvibili.

Ove non diversamente stabilito nella disciplina d'Ambito o Zona, sulla base della classificazione di cui al precedente paragrafo, in generale, si devono considerare come destinazione escluse ovvero non ammissibili tutte quelle non definite principali o ammissibili.

Si definisce mutamento di destinazione d'uso ogni cambiamento dell'utilizzazione di un fabbricato o di un'area.

Le destinazioni d'uso dei suoli o dei fabbricati sono quelle indicate nella tavole dello stato di fatto del P.d.R. o comunque quelle in atto all'atto della adozione del P.G.T..

Nei Piani/programmi attuativi e nelle richieste di titolo abilitativo comunque denominato è obbligatoria l'indicazione esplicita delle destinazioni d'uso, che dovranno rientrare tra quelle ammesse per ogni zona dalle presenti NTA o dal Documento di Piano.

Il mutamento d'uso è ammesso per passaggi da destinazioni principali a destinazioni ammissibili e viceversa, nei limiti previsti nelle specifiche zone così come disciplinato nei seguenti articoli.

Non costituiscono variante di P.G.T. le modifiche delle sole destinazioni ammissibili consistenti nelle variazioni di sotto-categorie all'interno del medesimo medesimo GF che non incidano sulla quantità assoluta delle destinazioni ammissibili previste all'interno di Piani/programmi attuativi.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, conformi alle presenti norme ed a quelle dei Regolamenti Edilizio e d'Igiene, non comportanti la realizzazione di alcuna opera edilizia, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune, fermo restando l'obbligo di versare il contributo di costruzione nella misura massima determinata con riferimento ai momenti in cui detti mutamenti intervengono solo nei casi previsti dal terzo comma dell'art. 52 della L.R. n. 12/2005. E' comunque dovuto, nei casi previsti dalla presente normativa, il reperimento di superfici da destinare a parcheggio pubblico.





Ad esclusione delle zone “A”, si debbono intendere esentati dall’obbligo del reperimento di parcheggi pubblici previsto nelle specifiche zone, i mutamenti d’uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie che non prevedono le seguenti attività:

- a) III b - Grandi attrezzature terziarie,
- b) IV - Pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago,
- c) V b - medie strutture di vendita e centri commerciali con superficie di vendita inferiore o uguale a 2.500 mq.,
- d) V c - grandi strutture di vendita e centri commerciali con superficie di vendita superiore a 2.500 mq..

I mutamenti di destinazione d’uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono assoggettati a permesso di costruire.

I mutamenti d’uso che prevedono l’insediamento di attività riconducibili ai seguenti gruppi funzionali:

1. II b – Attività di magazzinaggio e autotrasporto,
2. II c – Logistica,
3. II e – Attività di commercio all’ingrosso,
4. III c – Attività ricettive,
5. IV – Pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago,
6. V b - medie strutture di vendita e centri commerciali con superficie di vendita inferiore o uguale a 2.500 mq.,
7. V c - grandi strutture di vendita e centri commerciali con superficie di vendita superiore a 2.500 mq.,
8. V e - centri di telefonia in sede fissa.

devono essere accompagnati da una valutazione del clima acustico e di impatto acustico al fine di verificarne l’inserimento ambientale con particolare riguardo al contesto residenziale. Indipendentemente, quindi, dalla procedura edilizia prevista (comunicazione, D.I.A. ovvero S.C.I.A., o permesso di costruire) deve essere prodotta idonea documentazione a firma di tecnici abilitati che documenti il rispetto dei livelli di inquinamento acustico previsto dal Piano di Zonizzazione Acustica e della destinazione degli immobili confinati a quello oggetto di modifica della destinazione. La realizzazione degli interventi di mitigazione qualora ritenuti necessari dagli Enti competenti deve essere ultimata e collaudata prima dell’insediamento della nuova attività prevista.

In ogni zona sono ammesse destinazioni d’uso del [GF VII - Servizi tecnologici e mobilità](#) qualora non comportino superamento della soglia di Impatto Paesistico, non contrastino con la tutela ambientale, con la salvaguardia della salute, con la sicurezza del traffico, con le altezze massime di zona e rispettino le norme di cui al successivo art. [47 – Fasce di protezione dei siti sensibili “Fp”](#) e del Regolamento Edilizio Comunale.

Fermi restando i limiti di zona relativi a ciascun GF, nonché l’obbligo di P/P. previsti dai successivi articoli, in sede di rilascio/esame del titolo abilitativo il Comune, su motivata e documentata istanza, in relazione alle caratteristiche dell’intervento ed alla dotazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico presenti in zona, potrà consentire, ad esclusione dei GF V b e GF V c, la parziale o totale monetizzazione delle quote di parcheggi pubblici stabilite per gli specifici interventi di modificazione di destinazione d’uso. Nel caso di cessione le aree a parcheggio non potranno essere inferiori a un posto auto.

## **Art. 12 – Tutela e valorizzazione del verde e del paesaggio**

Negli insediamenti urbani, con particolare riguardo a quelli residenziali e di uso pubblico, deve essere prestata particolare cura per la tutela e lo sviluppo del verde.

I progetti dovranno essere redatti in conformità alle specifiche norme del vigente Regolamento Locale d’Igiene ed in modo da rispettare, ove possibile, le piantumazioni esistenti, avendo anche cura di non offendere gli apparati radicali.



Nei progetti edilizi di nuovi edifici dovrà essere inclusa la sistemazione esterna a verde delle parti scoperte, con l'indicazione delle zone alberate, ad orto, a prato o giardino e con la definizione delle opere d'arredo previste, e, salvo più restrittiva norma d'Ambito/Zona, dovranno essere garantire :

#### **Destinazioni residenziali ( GF I) e di uso pubblico**

- **S.d. Superficie drenante:** almeno il 30% della Sf;
- Piantumazione delle aree a verde con un rapporto di 1 albero di alto fusto ogni 70 mq;

#### **Altre Destinazioni**

- **S.d. Superficie drenante:** almeno il 15% della Sf;
- Piantumazione delle aree a verde con un rapporto di 1 albero di alto fusto ogni 50 mq.

Mentre nelle [Ambiti di trasformazione funzionale "Tf"](#) dovrà essere:

#### **Destinazioni residenziali ( GF I) e di uso pubblico**

- **S.d. Superficie drenante:** almeno il 35% della St;
- Piantumazione delle aree a verde con un rapporto di 1 albero di alto fusto ogni 70 mq;

#### **Altre Destinazioni**

- **S.d. Superficie drenante:** almeno il 20% della St;
- Piantumazione delle aree a verde con un rapporto di 1 albero di alto fusto ogni 50 mq.

Le disposizioni del presente articolo non si applicano all'interno dei Nuclei di antica formazione – "A".

Per la migliore difesa del verde il Comune potrà ordinare alla proprietà particolari cautele per la manutenzione e conservazione dei boschi, parchi e giardini, compresa la eliminazione di alberature malate e le necessarie ripiantumazioni nonché il ripristino e riqualificazione ambientale di filari, arbusteti o aree boscate individuate sulle tavole di Piano, fermo restando quanto stabilito dal successivo articolo [45 - Le aree del Sistema del Verde "Sv"](#).

Fermo restando la specifica normativa relativa ai Parchi ed alle aree boscate, l'abbattimento di alberi d'alto fusto, aventi per le conifere altezza maggiore di ml 6 e per le latifoglie circonferenza del tronco misurato a ml 1 dal terreno, maggiore di cm 50, dovrà essere preventivamente comunicato al Comune, ai fini della verifica del rispetto di quanto stabilito dal terzo paragrafo del presente articolo, che potrà, pertanto, prescrivere le necessarie ripiantumazioni.

Gli interventi di trasformazione del paesaggio devono essere accompagnati dalla Valutazione di Impatto Paesistico ai sensi dell'art. 35 delle Norme di Attuazione del P.T.R. assumendo ai fini della sensibilità paesaggistica dei luoghi la tav. 5b del Documento di Piano.

## **Art. 13 – Decoro dell'ambiente urbano**

Gli edifici esistenti e le aree libere devono essere mantenuti in condizioni di decoro a cura e spese della proprietà così come meglio disciplinato dal Regolamento Edilizio Comunale e dal regolamento Locale d'Igiene.

I progetti relativi alla realizzazione di insediamenti commerciali destinati alla media ed alla grande distribuzione debbono essere accompagnati o preceduti da studi di inserimento architettonico ed ambientale delle opere da realizzarsi. Detto progetto architettonico è subordinato all'approvazione, previo parere della Commissione per il Paesaggio, del funzionario cui compete l'assunzione dei provvedimenti abilitativi in materia edilizia, sulla base di specifici Piani/regolamenti di settore. In assenza di detti strumenti dovranno applicarsi le specifiche disposizioni in materia di ornato contenute nel Regolamento Edilizio Comunale.

Negli ambiti dei Nuclei di antica formazione devono essere rispettate le indicazioni tipologiche e cromatiche definite nel Piano del colore e delle soluzioni architettoniche approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 17.7.2003 ed eventuali succ. agg..



Agli interventi che danno attuazione agli indirizzi contenuti nel Regolamento Comunale per la Qualità Architettonica approvato con delibera commissariale del 8.9.2010 n. 8 che:

- Dimostrino uno sviluppo armonioso e sostenibile del territorio, dell'ambiente urbano e dell'intervento edilizio;
- Tutelino l'identità storica della città e favoriscono il mantenimento dei caratteri storici e tipologici correlati alla salvaguardia delle connotazioni morfologiche e materiche dell'edilizia tradizionale;
- Utilizzino materiali di origine locale coerenti con i caratteri del contesto;
- Conseguano una complessiva riqualificazione paesaggistico/ambientale degli ambiti oggetto di intervento anche tramite la individuazione di adeguate sistemazioni a verde delle aree interessate;
- Prevedano l'aumento, rispetto a quanto previsto dalla normativa, della percentuale di superfici scoperte piantumabili e percolanti;
- Favoriscano, ove presenti, il recupero degli spazi vitali dei corsi d'acqua;
- Attuino in ambiti non assoggettati alle disposizioni di cui al successivo articolo 45 le misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali previste nel Repertorio del P.T.C.P.; è attribuito un incremento pari al 5% dell'indice di zona, fermo restando il rispetto dell'indice massimo.

## Art. 14 – Tutela dell'ambiente

Tutti gli edifici e gli impianti esistenti, da trasformare o da realizzare devono essere realizzati in modo da non provocare rumore molesto, l'emissione di sostanze inquinanti dell'acqua o dell'aria, rifiuti tossici o pericolosi di qualsiasi natura oltre i limiti stabiliti dalle vigente normativa europea, nazionale e regionale.

Le aziende con impianti soggetti alle prescrizioni di cui al D.Lgs. 334/99 e s.m.i. (stabilimenti a rischio di incidente rilevante) dovranno dare piena attuazione alle disposizioni contenute nel E.R.I.R. vigente, ed eventuali successive modifiche ed aggiornamenti, fermo restando il rispetto delle limitazioni definite dal successivo articolo 53, e, comunque, gli stabilimenti devono essere posti all'esterno di un raggio non inferiore a 1000 ml dagli ambiti residenziali e dalla viabilità principale (ovvero le strade classificate come A, B, C1 e C2 nella tav. 2B del Quadro conoscitivo del Documento di Piano).<sup>ix</sup>

Tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica dovranno rispettare le prescrizioni e previsioni contenute nel Piano di Zonizzazione Acustica, che verrà aggiornato a seguito dell'approvazione del presente Piano.

Gli impianti per la teleradiodiffusione e la telefonia, salvo diversa e più restrittiva normativa nazionale o regionale in materia, debbono essere realizzati nelle zone per servizi tecnologici o in altri ambiti concordati con il Comune, esterni alle zone di protezione dei siti sensibili di cui al successivo articolo [47 – Fasce di protezione dei siti sensibili "Fp"](#).

La realizzazione di immobili ad elevata qualità energetica:

- a) con un punteggio di almeno 75, determinato sulla base del Regolamento comunale sulla Bioedilizia approvato con delibera del Consiglio Comunale n.56 del 30.9.2008 e succ. agg., o in classe energetica "A+" o "A"; determina un bonus aggiuntivo pari al 10% rispetto agli indici di zona, fermo restando il rispetto dell'indice massimo;
- b) che prevedono una riduzione del fabbisogno di energia dell'edificio così come definita dalle D.G.R. 26.6.2007 n. 8/5018 e D.G.R. 31.10.2007 n. 8/5773 secondo le seguenti tabelle:

*Nuova edificazione/ristrutturazione (art. 27, lett. d, e, ed f, della L.R. n. 12/2005)*

Riduzione percentuale del fabbisogno di energia (*)	Incentivo volumetrico (**)
50%	10%
40%	7%
30%	4%
20%	2%

*Manutenzione/risanamento conservativo (art. 27, lett. a, b e c della L.R. n. 12/2005)*

<b>Riduzione percentuale del fabbisogno di energia (*)</b>	<b>Incentivo volumetrico (**)</b>
30%	7%
20%	4%
10%	2%

(\*) I valori limite di riferimento sono quelli dell'allegato A – tabelle A.1 e A.2 delle D.G.R. 31.10.2007 n. 8/5773;

(\*\*) fermo restando il rispetto dell'indice massimo.

Nell'ambito degli interventi di trasformazione urbanistica deve essere sempre garantita la salubrità dei suoli e del sottosuolo attraverso il rispetto dei limiti di concentrazione degli inquinanti stabiliti dalla vigente normativa sulla base della destinazione d'uso prevista per l'area. Non sono mai consentiti interventi che prevedano la trasformazione urbanistica e la nuova edificazione su aree, con presenza di inquinanti in concentrazioni superiori alle valori di legge e regolamento rispetto alla destinazione di progetto, attraverso la procedura della *Valutazioni del rischio*, di cui all'art. 242 del D.lgs n. 156/2006 e s.m.i..

Gli immobili interessati dalle fasce di rispetto degli elettrodotti sono disciplinati dal successivo articolo [48](#).

Dovranno essere rispettate le norme statali, regionali e comunali vigenti nelle specifiche materie.

## TITOLO II ATTUAZIONE DEL P.d.R.

### Art. 15 – Definizione degli interventi edilizi

Le nozioni degli interventi edilizi che trovano applicazione in sede di attuazione del presente piano sono quelle contenute nell'articolo 27 della L.R. 12/2005 e s.m.i. o, se diverse, quelle contenute nell'art. 3 del Testo Unico dell'edilizia approvato con il D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. nonché nell'art. 3 del vigente Regolamento Edilizio Comunale e s.m.i.<sup>x</sup>.

### Art. 16 – Attuazione del P.d.R.<sup>xi</sup>

Le previsioni del P.d.R. vengono attuate mediante:

- Piani Attuativi;
- Programmi Integrati d'Intervento;
- Accordi di Programma;
- Permessi di costruire convenzionati;
- Denunce di Inizio dell'Attività edilizia ovvero Segnalazioni Certificate dell'Inizio di Attività;
- Comunicazioni art. 6 del T.U.E.;
- Comunicazioni art. 5, lettera a), del Regolamento Edilizio Comunale.
- 

La vigente normativa nazionale e regionale definisce le finalità, i contenuti e le procedure dei suddetti strumenti urbanistici ed edilizi.

Il Documento di Piano individua gli ambiti e gli strumenti di pianificazione preventiva o di programmazione negoziata previsti dal P.G.T. per la loro trasformazione.

### Art. 17 – Attuazione tramite piani attuativi – programmazione negoziata

Negli elaborati del Piano delle regole sono individuati i comparti assoggettati alla formazione obbligatoria di un piano attuativo. Sono assoggettati a pianificazione attuativa gli interventi sugli immobili dei vecchi nuclei nei casi specificati dalla norma dell'Ambito "A" di cui al successivo articolo [30](#).

È sempre assoggettata a pianificazione attuativa o a programmazione negoziata la realizzazione delle medie strutture di vendita anche quando questa avviene tramite il recupero di fabbricati destinati in precedenza ad altri usi.

Le istanze relativi a piani/programmi di iniziativa privata devono essere presentati da soggetti in possesso dei titoli e dei diritti reali nei modi e forme stabilite in materia dalla normativa nazionale e regionale.

Il Comune ha la facoltà di promuovere piani attuativi anche per ambiti territoriali per i quali la formazione di detto piano non risulta prevista dal P.d.R.. Possono altresì essere proposti per iniziativa privata Piani/programmi caratterizzati da un perimetro più ampio di quello prescritto negli elaborati grafici del P.G.T., a condizione che siano rispettate le norme relative alle destinazioni d'uso, i parametri e gli indici indicati nelle previsioni di P.d.R..

L'esecuzione dei Piani/programmi comporta la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura stabilita dal Piano dei Servizi, fatta salva la possibilità



della monetizzazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria secondo i criteri definiti dal P.d.S., fermo restando quanto indicato nei successivi articoli.

Qualora le aree siano individuate all'interno del perimetro di un comparto, fatto salvo che la loro quantità non può essere ridotta e che non ne è consentita la monetizzazione, è possibile una loro differente localizzazione da definire in sede di stesura ed approvazione del Piani/programmi.

L'eventuale acquisizione di pareri di commissioni stabiliti da regolamenti comunali non comporta in alcun modo interruzione o sospensione dei termini procedurali stabiliti dalla legislazione regionale per l'approvazione dei Piani/programmi.

## **Art. 18 – Programmi integrati di intervento nell'ambito del tessuto urbano consolidato**

Il Piano delle regole incentiva, con l'attribuzione di indici di edificabilità aggiuntivi rispetto a quelli di zona determinati dalle presenti norme, gli interventi di riorganizzazione urbanistica che assumono come finalità prioritaria la riorganizzazione di ambiti del tessuto urbano consolidato e che integrano tali finalità con obiettivi di rilevante interesse strategico. Si considerano tali gli obiettivi coerenti con il Piano dei servizi e con la programmazione triennale delle Opere Pubbliche e quelli finalizzati ad un miglioramento delle dotazione dei servizi e delle caratteristiche generali degli insediamenti esistenti.

La determinazione degli indici sono oggetto di negoziazione, nell'ambito di Programmi Integrati d'Intervento ai sensi dell'art. 87 e seguenti della L.R. 12/2005 e s.m.i., ma comunque non oltre l'indice massimo, incrementato del 20%. Qualora i P.I.I. prevedano una edificabilità maggiore a tale limite, verranno considerati in variante al Piano.

## **Art. 19 – Documentazione a corredo dei piani attuativi e degli atti di programmazione negoziata**

I piani e programmi attuativi prescritti dal documento di piano oppure dal piano delle regole debbono in ogni caso contenere la puntuale individuazione di:

- vincoli ambientali paesaggistici sovraordinati;
- vincoli monumentali, fasce di rispetto e prescrizioni di pianificazione comunale;

e devono essere corredati da:

- carta del paesaggio alla scala comunale;
- carta della sensibilità paesistica dei luoghi.

In caso di piani/programmi ricadenti all'interno del territorio del Parco delle Groane gli stessi dovranno interagire con le previsioni contenute nelle norme del P.T.C. del Parco e con i relativi Piani di Settore.

Nel caso di Piani/programmi interessanti aree limitrofe al Parco, questi dovranno prevedere misure mitigative arboree ed arbustive, o altre misure debitamente motivate, che saranno valutate dalla competente Commissione per il Paesaggio.

Nel caso di Piani/programmi interessanti aree di cui al successivo articolo 45, questi dovranno prevedere misure mitigative arboree ed arbustive, o altre misure debitamente motivate, che saranno valutate dalla competente Commissione per il Paesaggio sulla base delle indicazioni contenute nel Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali del P.TC.P..

In sede di Piano/programma, al fine di rendere valutabile in fase di realizzazione la possibilità di modificazioni piani volumetriche non comportanti variante al piano stesso, devono essere chiaramente



formulate le previsioni plani volumetriche cogenti rispetto alle proposte con valore indicativo non vincolante per la fase esecutiva.

I piani/programmi devono essere corredati da:

individuazione planimetrica delle aree di pertinenza, con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature;

1. documentazione attestante la sussistenza della proprietà o altro idoneo diritto reale da parte dei richiedenti sulle aree oggetto d'intervento secondo le quote minime stabilite dalla normativa vigente;
2. documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più inquadrature lo stato di fatto dell'area oggetto d'intervento e documenti le caratteristiche ambientali e naturali della stessa nonché la contestualizzazione con il territorio circostante e le sue interazioni;
3. idonea relazione idrogeologica che documenti e certifichi l'ammissibilità dell'intervento e le eventuali condizioni e prescrizioni che dovranno essere attuate affinché l'intervento possa essere realizzato;
4. idonee indagini ambientali e sullo stato di contaminazione del suolo e del sottosuolo che documenti e certifichi l'ammissibilità dell'intervento e le eventuali condizioni e prescrizioni che dovranno essere attuate affinché l'intervento possa essere realizzato;
5. relazione e documentazione circa l'inquinamento acustico ed il clima acustico previsionale che documenti e certifichi l'ammissibilità dell'intervento e le eventuali condizioni e prescrizioni che dovranno essere attuate affinché l'intervento possa essere realizzato;
6. se necessario, studio della mobilità e degli effetti sul traffico derivanti dall'intervento proposto;
7. schema di convenzione, che ne costituisce parte integrante e che deve contenere in particolare:
  - a) durata della convenzione, comunque non superiore a 10 anni;
  - b) tempi e modalità per la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e per le attrezzature pubbliche e di uso pubblico, ovvero, qualora consentita, per la monetizzazione sostitutiva;
  - c) tempi e modalità per la realizzazione delle opere di urbanizzazione connesse all'intervento e termini per il versamento dei contributi degli oneri di carattere generale definiti sulla base della deliberazione comunale;
  - d) determinazione delle compensazioni ambientali e modalità e termini di versamento e/o adempimento;
  - e) conseguenze in caso di inadempienza alle obbligazioni assunte e le necessarie garanzie mediante depositi cauzionali o fidejussioni bancarie o di primarie compagnie assicurative;
  - f) crono programma della realizzazione degli interventi privati, entro il termine della durata della convenzione, e conseguenze nel caso di inadempienze;
  - g) impegno del soggetto proponente alla manutenzione delle aree gravate da servitù di uso pubblico e delle opere di urbanizzazione o delle attrezzature pubbliche fino a che tali opere non siano acquisite dal comune, nei termini e modalità stabilite nella convenzione;
  - h) impegno del soggetto proponente alla presentazione in sede di collaudo dei documenti e delle garanzie sulle opere pubbliche realizzate;
  - i) impegno del soggetto proponente a redigere, a suo carico e spesa, i progetti e la direzione dei lavori e gli oneri di collaudo delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature pubbliche previste in convenzione, sulla base delle prescrizioni, indicazioni e supervisione dei competenti uffici comunali;
  - j) impegno, nel caso di interventi residenziali, a realizzare secondo la specifica disciplina comunale quote della capacità volumetrica di progetto ad edilizia sociale sulla base dei parametri e modalità stabilite dal successivo articolo [51](#), indicando le conseguenze nel caso di inadempienze e prestando le necessarie garanzie;
  - k) impegno a trasferire, in caso di vendita, gli obblighi assunti nei confronti del Comune, in proporzione alla porzione ceduta, ferma restando la solidale responsabilità del soggetto proponente nei confronti del Comune;
  - l) impegno del soggetto proponente al versamento delle spese tecnico-procedurali e legali sostenute dal Comune nonché dei diritti amministrativi.

Al fine di dare pieno riscontro a quanto sopra indicato, con specifico provvedimento la Giunta Comunale procederà all'approvazione di una convenzione tipo a cui gli operatori dovranno fare riferimento in sede di presentazione delle proposte di Piano/programma.

Inoltre la documentazione deve comprendere:

8. relazione circa i caratteri dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente e, se esistente, con quello in salvaguardia e, se all'interno del Parco delle Groane, con la normativa del P.T.C. e dei Piani di settore;
9. norme di attuazione del Piano/programma;
10. stralcio dell'azonamento dello strumento urbanistico generale vigente e, se esistente, con quello in salvaguardia, e dei relativi criteri o norme di tecniche di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate;
11. estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà e copia delle Partite catastali di riferimento;
12. planimetria di inquadramento territoriale con l'individuazione del comparto oggetto d'intervento, con l'indicazione dei sistemi e sub-sistemi ambientali, infrastrutturali e dei servizi urbani e territoriali e la loro accessibilità nonché delle previsioni, ritenute significative rispetto alla proposta, contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione sovra comunale. La rappresentazione cartografica in scala 1:10.000 dovrà essere effettuata sulla Carta tecnica Regionale;
13. planimetria in scala, almeno 1:2.000, che rappresenti in modo esaustivo lo stato di fatto della zona attorno all'area oggetto d'intervento per un raggio non inferiore a 1.000 m, con particolare riferimento alla caratteristiche dell'edificato, alle destinazioni e attività insediate, alla dotazione dei servizi pubblici, alla presenza di vincoli di vari natura, alla caratteristiche delle infrastrutture presenti;
14. analisi della dotazione e presenza dei servizi pubblici nell'ambito oggetto d'intervento e valutazione degli interventi necessari al fine di rendere compatibile la proposta progettuale;
15. planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1:500, della zona interessata allargata in modo adeguato al contesto, con l'individuazione delle curve di livello o dei caposaldi di riferimento delle presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione, nonché la presenza di impianti e reti pubbliche e private;
16. profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500, estesi al contesto in diretta relazione con l'ambito oggetto d'intervento;
17. planimetria con rilievo analitico delle dimensioni e superficie dell'area;
18. progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso con l'indicazione di tutte le verifiche urbanistiche, delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici, con identificazione certa delle prescrizioni vincolanti e degli indirizzi non prescrittivi; il progetto dovrà inoltre individuare le aree di uso pubblico, quelle da cedere in proprietà al Comune nonché le caratteristiche delle sistemazioni delle aree libere;
19. progetto architettonico definito nelle componenti tipologiche e plano-altimetriche e con gli indirizzi di carattere prescrittivo e/o indicativo da assumere in sede di progettazione esecutiva, nonché le modalità d'intervento nel caso di preesistenti edifici all'interno del comparto;
20. progetto preliminare con stima dei costi relativo alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e dei servizi pubblici a carico del proponente;
21. caratteristiche tecniche e finanziarie degli eventuali alloggi in edilizia sociale;
22. relazione economica sulla fattibilità dell'intervento che evidenzii in particolare:
  - a) il concorso delle risorse private e l'eventuale concorso dei soggetti attuatori pubblici, con riferimento sia alla realizzazione che alla gestione delle opere o interventi di interesse pubblico;
  - b) l'utile economico dell'operatore privato e l'entità dei benefici pubblici rispetto all'intervento.

Nel caso la proposta di Piano/programma determini variante al P.G.T. la suddetta documentazione dovrà essere integrata da quella prescritta per le varianti ai Piani urbanistici generali e da quella necessaria per la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.).

La documentazione di Piano/programma dovrà essere firmata dalle proprietà o aventi titolo e da tecnici progettisti e specialisti abilitati nelle specifiche materie e discipline, di cui dovrà essere documentato il possesso dei necessari titoli all'esercizio della professione.





Tutta la documentazione dovrà essere fornita anche in formato digitale e gli elaborati planimetrici dovranno essere georeferenziati secondo le specifiche tecniche fornite dai competenti uffici comunali.

## Art. 20 – Permessi di costruire convenzionati

Per favorire interventi di riqualificazione urbanistica e ricomposizione architettonica anche in ambiti di limitata consistenza edilizia, ma di significativa rilevanza territoriale, il Piano individua l'obbligo della preventiva pianificazione urbanistica, consentendo comunque che detta pianificazione venga attuata tramite Permessi di costruire convenzionati ( P.d.c.) per gli aspetti plani volumetrici.

Il Permesso di costruire convenzionato deve chiaramente formulare le previsioni plani volumetriche cogenti rispetto alle proposte con valore indicativo non vincolante per la fase esecutiva.

Nell'ambito del permesso di costruire convenzionato verranno determinati, sulla base dei criteri definiti dal Piano dei Servizi, i contributi, le compensazioni, le cessioni e le eventuali monetizzazioni.

I Permessi di costruire convenzionati sulla base della tipologia d'intervento devono essere corredati da:

1. individuazione planimetrica delle aree di pertinenza, con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature;
2. documentazione attestante la sussistenza della proprietà o altro idoneo diritto reale da parte dei richiedenti sulle aree oggetto d'intervento secondo le quote minime stabilite dalla normativa vigente;
3. documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più inquadrature lo stato di fatto dell'area oggetto d'intervento e documenti le caratteristiche ambientali e naturali della stessa nonché la contestualizzazione con il territorio circostante e le sue interrelazioni;
4. idonea relazione idrogeologica che documenti e certifichi l'ammissibilità dell'intervento e le eventuali condizioni e prescrizioni che dovranno essere attuate affinché l'intervento possa essere realizzato;
5. idonee indagini ambientali e sullo stato di contaminazione del suolo e del sottosuolo che documenti e certifichi l'ammissibilità dell'intervento e le eventuali condizioni e prescrizioni che dovranno essere attuate affinché l'intervento possa essere realizzato;
6. relazione e documentazione circa l'inquinamento acustico ed il clima acustico previsionale che documenti e certifichi l'ammissibilità dell'intervento e le eventuali condizioni e prescrizioni che dovranno essere attuate affinché l'intervento possa essere realizzato;
7. schema di convenzione, che ne costituisce parte integrante e che deve contenere in particolare:
  - a) durata della convenzione, comunque non superiore a 5 anni;
  - b) tempi e modalità per la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e per le attrezzature pubbliche e di uso pubblico, ovvero, qualora consentita, per la monetizzazione sostitutiva;
  - c) tempi e modalità per la realizzazione delle opere di urbanizzazione connesse all'intervento e termini per il versamento dei contributi degli oneri di carattere generale definiti sulla base della deliberazione comunale;
  - d) determinazione delle compensazioni ambientali e modalità e termini di versamento e/o adempimento;
  - e) conseguenze in caso di inadempienza alle obbligazioni assunte e le necessarie garanzie mediante depositi cauzionali o fidejussioni bancarie o di primarie compagnie assicurative;
  - f) crono programma della realizzazione degli interventi privati, entro il termine della durata della convenzione, e conseguenze nel caso di inadempienze;
  - g) impegno del soggetto proponente alla manutenzione delle aree gravate da servitù di uso pubblico e delle opere di urbanizzazione o delle attrezzature pubbliche fino a che tali opere non siano acquisite dal comune, nei termini e modalità stabilite nella convenzione;



- h) impegno del soggetto proponente alla presentazione in sede di collaudo dei documenti e delle garanzie sulle opere pubbliche realizzate;
- i) impegno del soggetto proponente a redigere, a suo carico e spesa, i progetti e la direzione dei lavori e gli oneri di collaudo delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature pubbliche previste in convenzione, sulla base delle prescrizioni, indicazioni e supervisione dei competenti uffici comunali;
- j) impegno, nel caso di interventi residenziali, a realizzare secondo la specifica disciplina comunale quote della capacità volumetrica di progetto ad edilizia sociale sulla base dei parametri e modalità stabilite dal successivo articolo [51](#), indicando le conseguenze nel caso di inadempienze e prestando le necessarie garanzie;
- k) impegno a trasferire, in caso di vendita, gli obblighi assunti nei confronti del Comune, in proporzione alla porzione ceduta, ferma restando la solidale responsabilità del soggetto proponente nei confronti del Comune;
- l) impegno del soggetto proponente al versamento delle spese tecnico-procedurali e legali sostenute dal Comune nonché dei diritti amministrativi.

Al fine di dare pieno riscontro a quanto sopra indicato, con specifico provvedimento la Giunta Comunale procederà all'approvazione di una convenzione tipo a cui gli operatori dovranno fare riferimento in sede di presentazione delle proposte di Permesso di costruire convenzionato.

Inoltre la documentazione sulla base della tipologia d'intervento deve comprendere:

- 8. relazione circa i caratteri dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente e, se esistente, con quello in salvaguardia e, se all'interno del Parco delle Groane, con la normativa del P.T.C. e dei Piani di settore;
- 9. norme di attuazione del P.d.c.;
- 10. stralcio dell'azzonamento dello strumento urbanistico generale vigente e, se esistente, con quello in salvaguardia, e dei relativi criteri o norme di tecniche di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate;
- 11. estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà e copia delle Partite catastali di riferimento;
- 12. analisi della dotazione e presenza dei servizi pubblici nell'ambito oggetto d'intervento e valutazione degli interventi necessari al fine di rendere compatibile la proposta progettuale;
- 13. planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1:500, della zona interessata allargata in modo adeguato al contesto, con l'individuazione delle curve di livello o dei caposaldi di riferimento delle presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione, nonché la presenza di impianti e reti pubbliche e private;
- 14. profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500, estesi al contesto in diretta relazione con l'ambito oggetto d'intervento;
- 15. progetto preliminare con stima dei costi relativo alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e dei servizi pubblici a carico del proponente;
- 16. caratteristiche tecniche e finanziarie degli eventuali alloggi in edilizia sociale;
- 17. la documentazione stabilita dall'art. 12 del vigente Regolamento edilizio comunale.

La documentazione del Permesso di costruire convenzionato dovrà essere firmata dalle proprietà o aventi titolo e da tecnici progettisti e specialisti abilitati nelle specifiche materie e discipline, di cui dovrà essere documentato il possesso dei necessari titoli all'esercizio della professione.

Tutta la documentazione dovrà essere fornita anche in formato digitale e gli elaborati planimetrici avente contenuto urbanistico dovranno essere georeferenziati secondo le specifiche tecniche fornite dai competenti uffici comunali.

## TITOLO III PREVISIONI DEL P.d.R.

### Art. 21 – Previsioni del P.d.R.

Tutto il territorio comunale, come rappresentato sull'allegata cartografia di cui alle tav. III.02, è suddiviso nei seguenti ambiti o zone:

- 1- Zone inedificabili
  - a- [Viabilità e zone di rispetto stradale](#)
  - b- [Zone di rispetto cimiteriale](#)
  - c- [Zona di tutela assoluta dei pozzi idrici](#)
- 2- Zone pubbliche e di uso pubblico
  - a- [Zone a servizi pubblici "Sp"](#)
  - b- [Zone per impianti tecnologici "It"](#)
- 3- Zone per servizi urbani e territoriali
  - a- [Zone incluse nel territorio del Parco delle Groane "P/G"](#)
  - b- [Ambiti di compensazione ambientale "Ca"](#)
- 4- Ambiti destinati ad insediamenti prevalentemente residenziali
  - a- [Nuclei di antica formazione – "A"](#)
  - b- [Ambiti di completamento – "B"](#)
  - c- [Ambiti di completamento – "C"](#)
  - d- [Ville e villaggi – "Vv"](#)
  - e- [Zone del Piano di Zona Consortile "Pzc"](#)
- 5- Ambiti speciali
  - a- [Ambito di trasformazione "Accordo di Programma Alfa Romeo 2015"](#)
  - b- [Ambiti di Attuazione del Documento di Piano – "D.P."](#)
- 6- Ambiti a Verde privato
  - a- [Ambiti a verde privato "Vp"](#)
- 7- Ambiti per insediamenti produttivi
  - a- [Ambiti industriali/artigianali esistenti "D"](#)
  - b- [Ambiti di trasformazione funzionale "Tf"](#)
- 8- Ambiti destinati ad insediamenti prevalentemente terziari
  - a- [Ambiti terziari esistenti "T"](#)
  - b- [Zone per impianti di distributori di carburante "Dc"](#)
  - c- [Zone per il rimessaggio ed autolavaggio di veicoli](#)
- 9- Ambiti destinati ad insediamenti agricoli ed al sistema del verde
  - a- [Ambiti agricoli "E"](#)
  - b- [Le aree del Sistema del Verde "Sv"](#)
- 10- Zone di protezione e vincolo
  - a- [Reticolo idrico minore](#)
  - b- [Fasce di protezione dei siti sensibili "Fp"](#)
  - c- [Fasce di rispetto degli elettrodotti "Fe"](#)
  - d- [Norme in materia di prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici](#)
  - e- [Industrie a rischio di incidente rilevante](#)
  - f- [Aree oggetto di bonifica ambientale "Ba"](#)
  - g- [Vincolo paesaggistico e fasce di protezione](#)

## **Art. 22 – Viabilità e zone di rispetto stradale**

Sono ricomprese tutte quelle aree destinate alla conservazione, ampliamento e realizzazione di spazi per il traffico pedonale e veicolare.

Sulla tavola PdR III.01 sono individuate le seguenti funzioni:

- a) le strade e le piazze,
- b) i tracciati della circolazione ciclo-pedonale,
- c) le fasce di rispetto,
- d) le linee di arretramento e gli allineamenti stradali.

Il Piano dei Servizi disciplina in modo esaustivo la disciplina relativa alle aree destinate a dette funzioni che si intende integralmente recepita dalle presenti Norme.

Gli interventi di trasformazione (nuova edificazione e ristrutturazione) realizzati su immobili rientranti in ambiti interessati da aree indicate ai fini del *collegamento strategico* del sistema ciclopedonale di cui all'articolo 17 delle N.A. del Piano dei Servizi sono soggetti a permesso di costruire convenzionato ai fini realizzazione dell'infrastruttura di pubblica utilità.

## **Art. 23 – Zone di rispetto cimiteriale**

Sono le zone che sulla base della vigente normativa nazionale e regionale costituiscono una cintura di protezione igienico sanitaria, di decoro e per eventuali futuri ampliamenti dei cimiteri.

Nelle aree incluse entro le zone di rispetto cimiteriale è vietata ogni tipo di costruzione; per le costruzioni esistenti sono consentite soltanto opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, col mantenimento delle destinazioni d'uso ed è vietato ogni ampliamento.

La cartografia di P.d.R. definisce l'utilizzazione pubblica o privata delle aree.

Nelle zone a destinazione pubblica potrà essere consentita la realizzazione, a titolo precario, di edicole per la vendita di fiori purché con strutture smontabili ed in diritto di superficie. Le restanti aree potranno essere utilizzate per l'ampliamento del Cimitero o per sistemazioni a verde e parcheggio.

Nelle zone a destinazione privata potrà essere consentita la realizzazione di recinzioni, sistemazioni a verde e per il gioco, viabilità interna e parcheggi a raso.

## **Art. 24 – Zona di tutela assoluta dei pozzi idrici**

Questa zona comprende l'area immediatamente adiacente al punto di captazione dei pozzi di emungimento dell'acqua potabile.

Nelle aree incluse entro le zone di tutela pozzi è vietato ogni tipo di costruzione ad esclusione delle opere di presa ed alle costruzioni di servizio ai pozzi stessi.

Tali aree dovranno essere recintate e provviste di canalizzazione per lo scarico delle acque meteoriche.

L'articolo 4 delle Norme Geologiche di Piano allegate al Documento di Piano disciplina nel dettaglio la materia.

## Art. 25 - Zone di rispetto pozzi idrici

Comprende la zona di tutela assoluta dei pozzi ed un'area delineata in rapporto alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa così come definita dalla D.G.R. 27.6.1996 n. 6/15137.

Nelle aree incluse entro le zone di rispetto dei pozzi sono vietate le seguenti attività o destinazioni :

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di 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 della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualita-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche 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 affluenti al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione del bestiame.

La realizzazione di fognature, edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, opere viarie, ferroviarie ed in genere strutture di servizio, potranno essere consentite nell'ambito delle zone di rispetto del pozzo in relazione alla vulnerabilità e rischio della risorsa idrica da tutelare ed al sistema costruttivo che verrà adottato.

L'articolo 4 delle Norme Geologiche di Piano allegato al Documento di Piano e la D.G.R. 10.4.2003 n. 7/12693 disciplinano nel dettaglio la materia.

## Art. 26 – Zone a servizi pubblici “Sp”

In coerenza con le previsioni contenute nel Piano dei Servizi queste zone comprendono quelle parti del territorio destinate ad assicurare una dotazione globale di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, di verde, di corridoi ecologici ed il sistema del verde di connessione.

Tali zone si suddividono in:

- a) zone per l'istruzione inferiore,
- b) zone per le attrezzature d'interesse comune,
- c) zone per il verde attrezzato e sportivo,
- d) zone del verde di connessione e dei corridoi ecologici.
- e) zone per i parcheggi,
- f) zone per servizi territoriali.

In queste zone il P.G.T. viene attuato dagli enti e secondo le modalità e gli indici definiti dal Piano dei Servizi .

Alle aree di proprietà privata destinate all'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale per l'attuazione di servizi ed infrastrutture pubbliche o di interesse generale o di carattere sovracomunale, in



attuazione delle previsioni del vigente P.G.T., verranno riconosciuti i diritti edificatori determinati sulla base del principio della perequazione urbanistica, a condizione che dette aree vengano cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale. In tale ipotesi a dette aree viene quindi attribuita una capacità edificatoria virtuale pari a 0,20 mq/mq di *indice standard*. Per capacità edificatoria virtuale si intende una potenzialità non realizzabile sull'area ma trasferibile in ambiti di completamento, trasformazione o espansione dove sulla base del Documento di Piano e della disciplina d'ambito definita e dalle presenti N.T.A. è consentito l'utilizzo della capacità perequativa,.

L'*indice standard* rappresenta una capacità edificatoria teorica che viene così declinata per le diverse funzioni:

- |   |             |
|---|-------------|
| • residenziale ( <a href="#">GF I - Residenziale</a> )  | 0,10mq/mq,  |
| • commerciale ( <a href="#">GF V – Commerciale</a> )  | 0,15 mq/mq, |
| • terziario ( <a href="#">GF III – Attività terziarie di produzione di servizi</a><br><a href="#">GF IV Pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago</a> ) | 0,20 mq/mq, |
| • industriale/artigianale ( <a href="#">GF II - Produttiva</a> )  | 0,30 mq/mq, |
| • altre funzioni  | 0,20 mq/mq. |

In accordo con il Collegio del Notariato e l'Ufficio del Territorio di Milano verranno determinati sistemi di commercializzazione della capacità edificatoria virtuale, in attesa di tale definizione verrà istituito un Registro comunale che, sulla base di una specifica disciplina, regolerà le modalità di acquisto e cessione del diritto edificatorio virtuale.

E' consentito il trasferimento di detti diritti edificatori in aree poste in Comuni contermini sulla base di Accordi Quadro fra le Amministrazioni Comunali o attraverso specifici Piani/programmi intercomunali o Accordi di Programma.

Potranno essere concertate con l'Amministrazione Comunale cessioni parziali di aree per servizi, di lotti non inferiori a 2.000 mq, anche reiterate nel tempo, a condizione che il Comune rilevi in tale modalità di cessione una oggettiva utilità e funzionalità di pubblico interesse.<sup>xii</sup>

## Art. 27 – Zone per impianti tecnologici “It”

Le aree incluse in queste zone integrano i servizi pubblici di cui al precedente articolo [26 – Zone a servizi pubblici “Sp”](#) così come meglio descritto nel Piano dei Servizi.

Sono destinate alla conservazione, ampliamento o realizzazione di impianti e fabbricati destinati alla produzione, trasformazione, distribuzione, raccolta dei servizi pubblici, quali :

- rete dell'energia elettrica;
- rete telefonica;
- rete idrica;
- rete fognaria;
- Pubblica illuminazione;
- raccolta rifiuti, ecc ....

Ad integrazione di quanto disciplinato nel Piano dei Servizi e dal Piano Urbano Generale Servizi Sottosuolo si prescrive che:

- per le cabine elettriche deve essere determinata la fascia di rispetto ai sensi del § 5.2 allegato al Decreto 29.5.2008 e s.m.i.;
- per le reti gas metano le condotte di di 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> e 3<sup>a</sup> specie devono essere rispettate le distanze stabilite dal D.M. 17.4.2008.

## Art. 28 – Zone incluse nel territorio del Parco delle Groane “P/G”

Comprendono le parti del territorio del Comune di Arese incluse entro il perimetro del "Parco delle Groane", istituito con Legge Regionale n° 31 del 20.8.1976.

Entro le zone "P/G" si applicano le disposizioni contenute nel vigente Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) approvato con Legge Regionale n° 43 del 25.8.1988 ed ultima variante generale approvata con D.G.R. n. IX/3814 del 25.7.2012.

Nel territorio del Comune di Arese il PTC, vigente, individua le seguenti zone e il P.G.T. conferma:

**zona per servizi di interesse comunale**, normate dall'art. 36 delle N.T.A. allegate della D.G.R. n. IX/3814 del 25.7.2012, che il P.G.T. di Arese individua come "zone per servizi" e sottopone alle norme contenute nell'art. [26 – Zone a servizi pubblici “Sp”](#) del presente Piano, ove non contrastanti con quelle del PTC. Per quanto riguarda le aree ricomprese nell'ambito dell' *A.diP. dell'“Alfa Romeo”* si applica la normativa di cui all'articolo [36 - Ambito di trasformazione “Accordo di Programma Alfa Romeo 2015”](#) del presente Piano;

**zone di riqualificazione ambientale ad indirizzo agricolo**, normate dall'art. 30 delle N.T.A. allegate della D.G.R. n. IX/3814 del 25.7.2012 e dal Piani di Settore dell'Agricoltura e delle Zone edificate del Parco, quelle che il P.G.T. individua come "ambiti di compensazione ambientale" sono sottoposte anche alle norme contenute nell'art. [29 – Ambiti di compensazione ambientale “Ca”](#) del presente Piano, nonché quelle che il P.G.T. individua come "zone per impianti tecnologici" sono sottoposte anche alle norme contenute nell'art. [Art. 27 – Zone per impianti tecnologici “It”](#), ove non contrastanti con quelle del PTC. Per quanto riguarda le aree ricomprese nell'ambito dell' *A.diP. dell'“Alfa Romeo”* si applica la normativa di cui all'articolo [36 - Ambito di trasformazione “Accordo di Programma Alfa Romeo 2015”](#) del presente Piano;

**zone di riqualificazione ambientale ad indirizzo naturalistico**, normate dall'art. 29 delle N.T.A. allegate della D.G.R. n. IX/3814 del 25.7.2012, sono destinate dal P.G.T. come "ambiti di compensazione ambientale" e sottoposte alle norme contenute nell'art. [29 – Ambiti di compensazione ambientale “Ca”](#) del presente Piano, ove non contrastanti con quelle del PTC. Per quanto riguarda le aree ricomprese nell'ambito dell' *A.diP. dell'“Alfa Romeo”* si applica la normativa di cui all'articolo [36 - Ambito di trasformazione “Accordo di Programma Alfa Romeo 2015”](#) del presente Piano;

**zona di interesse storico architettonico**, per le quali si applicano le normative di cui all'art. 31 delle N.T.A. allegate alla D.G.R. n. IX/3814 del 25.7.2012 e sottoposte alle norme contenute nell'art. [30 – Nuclei di antica formazione - “A”](#) del presente Piano, ove non contrastanti con quelle del PTC. e alle norme contenute nell'art. [37 – Ambiti di Attuazione del Documento di Piano - “D.P.”](#) del presente Piano, ove non contrastanti con quelle del PTC.;

**zona edificata**, per le quali si applicano le normative di cui all'art. 32 delle N.T.A. allegate alla D.G.R. n. IX/3814 del 25.7.2012 e dal piano di Settore delle Zone Edificate del Parco, oltre alle prescrizioni delle presenti norme ed in particolare:

- per gli ambiti inclusi nella Ambito C di completamento:  
si applica l'articolo [33 - Ambiti di completamento –“C”](#) di cui al presente Piano, nei limiti stabiliti dagli art. 14 e 17 delle N.T.A. del Piano di settore delle Zone edificate;
- per gli ambiti inclusi nella **Villi e villaggi**:  
si applica l'articolo [34 - Ville e villaggi – “Vv”](#) di cui al presente Piano;
- per gli ambiti inclusi nella **Zona del Piano di Zona Consortile**:  
si applica l'articolo [35 - Zone del Piano di Zona Consortile “Pzc”](#) di cui al presente Piano, nei limiti stabiliti dall'art. 14 e 17 delle N.T.A. del Piano di settore delle Zone edificate;
- 
- per gli ambiti inclusi nella **Ambito Terziario esistenti**:  
si applica l'articolo [41 - Ambiti terziari esistenti “T”](#) di cui al presente Piano, nei limiti stabiliti dall'art. 16 delle N.T.A. del Piano di settore delle Zone edificate;
- per gli ambiti inclusi nella **Zona a Servizi Pubblici**:



si applica l'articolo [26 – Zone a servizi pubblici “Sp”](#) di cui al presente Piano, nei limiti stabiliti dall'art. 16 delle N.T.A. del Piano di settore delle Zone edificate;

**zona viabilità pubblica e minore**, per le quali si applicano le normative di cui agli artt. 39, 40,41 e 42 delle N.T.A. allegate alla D.G.R. n. IX/3814 del 25.7.2012 e per quanto compatibili le disposizioni di cui all'articolo [22 – Viabilità e zone di rispetto stradale](#) di cui al presente Piano.

Nel territorio del Comune di Arese il PTCP, vigente, individua all'interno del Parco delle Groane gli **Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS)** che il P.G.T. conferma e la cui disciplina di riferimento è quella definita dalla Parte II – *Sistemi territoriali*, Titolo II – *Sistema degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS)* delle Nda del PTCP.<sup>xiii</sup>

## Art. 29 – Ambiti di compensazione ambientale “Ca”

Queste zone comprendono quelle parti di territorio comunale che costituiscono un intervento di mitigazione ambientale venendo a formare corridoi verdi e connessioni ambientali all'interno del territorio comunale.

Tali ambiti sono destinati a verde pubblico, ad aree di rimboschimento e di rinaturalizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale e degli altri Enti istituzionalmente competenti. Gli ambiti “Ca” sono assoggettati a vincolo di inedificabilità assoluta, è consentita unicamente la realizzazione di impianti tecnologici realizzati da Enti o Società istituzionalmente competenti.

La cessione di dette aree viene computata ai fini delle opere di compensazione ambientale richieste dal Documento di Piano nei processi di trasformazione attraverso Piani/programmi. L'acquisizione di dette aree da parte del Comune può anche avvenire direttamente attraverso le risorse derivanti dall'eventuale monetizzazione delle compensazioni richieste nei processi di trasformazione attraverso Piani/programmi o permessi di costruire convenzionati.

Nelle zone “Ca” incluse entro il perimetro del “Parco delle Groane” si dovranno comunque rispettare le eventuali prescrizioni più restrittive previste dalla disciplina di settore del Parco.

## Art. 30 – Nuclei di antica formazione – “A”<sup>xiv</sup>

Questi nuclei rappresentano l'area edificata di più vecchia formazione ove il sedime degli edifici, almeno parzialmente, riprende l'impronta originaria, ricavabile dalle cartografie storiche, e nella quale alcuni complessi edificati conservano memoria degli elementi compositivi dell'architettura originaria.

All'interno del territorio comunale tali agglomerati si sviluppano, così come risulta nelle tav. III.03 a, b, c, in zone ben precise :

- Il Capoluogo, che ha come asse viario nord-sud la Via Matteotti, Via Caduti e Via Mattei e, ad ovest Via Sant'Anna;
- La località (ex frazione) Torretta, lungo la Via Gramsci a ridosso del Comune di Bollate;
- La località (ex frazione) Valera, nella zona nord del territorio, lungo la Via S. Allende, all'interno del Parco delle Groane;
- Le memorie delle ex Cascine Papis e San Pietro.

Il P.G.T. in questi ambiti mira a mantenere le caratteristiche planoaltimetriche originarie eliminando elementi più recenti che ne hanno snaturato l'armonia semplice e tipica delle corti agricole degli inizi del





secolo scorso. A tal riguardo le soluzioni progettuali dovranno rispondere agli indirizzi contenuti nel Piano del Colore e delle Soluzioni Architettoniche approvato con deliberazione del C.C. n. 55/2003.

La destinazione d'uso principale degli edifici dei Nuclei di antica formazione è quella residenziale ([GF I - Residenziale](#)), compatibili sono le attività di interesse collettivo e pubblico.

Altre destinazioni d'uso non residenziali, ammissibili, sono:

[II d - Attività artigianale di servizio.](#)

[IV a – pubblici esercizi con SIp < 250.](#)

[V a - esercizi di vicinato.](#)

[V b - medie strutture di vendita.](#) esclusivamente del settore alimentare, con le seguenti caratteristiche:

1. Si tratti di ampliamento di attività esistenti alla data di adozione del Piano;
2. La superficie di vendita non superi i 400 mq;
3. Siano individuati idonee aree da destinare a parcheggio pubblico pari al 75% della superficie di ampliamento dell'attività esistente;
4. Sia reperita, all'interno della proprietà privata una idonea area destinata al carico-scarico delle merci e comunque non inferiore a 30 mq;

a condizione che siano insediate, esclusivamente al piano terra degli edifici, solo nell'ambito di un Piano/Programma che sulla base degli indirizzi del Piano dei Servizi verifichi la compatibilità delle previsioni con le infrastrutture di urbanizzazione esistenti e previste e che documenti il rispetto dei caratteri tipologici e architettonici che connotano l'edificio da trasformare ed il contesto in cui si colloca.

Inoltre nei complessi edilizi individuati sulla tav. III.03c, sulla base di proposte di Programma Integrato d'Intervento (P.I.I.) che comprendano interi ambiti perimetrati del Centro Storico, sono ammissibili le seguenti destinazioni:

[III c - Attività ricettive.](#)

[IV c - locali di intrattenimento e svago.](#)

[GF VI - Attività di interesse collettivo e di pubblico interesse.<sup>xv</sup>](#)

Diverse destinazioni rispetto a quelle sopra elencate non sono consentite.

Gli interventi edilizi consentiti sugli edifici posti nel Vecchi nucleo sono esclusivamente quelli relativi alla manutenzione ordinaria, straordinaria ed il risanamento conservativo o restauro, così come definiti e disciplinati dal vigente Regolamento Edilizio Comunale. Interventi eccedenti la manutenzione straordinaria ed il risanamento conservativo o restauro, pertanto, anche quelli rivolti al recupero abitativo dei sottotetti ai sensi dell'articolo 63 e seguenti della L.R. 12/2005 e s.m.i. potranno essere proposti previa approvazione di un Piano/programma che verifichi il carico urbanistico, l'integrazione con le opere di urbanizzazione primarie e secondarie esistenti e previste, il reperimento di aree per servizi pubblici e la compatibilità planoaltimetrica ed architettonica con il contesto nonché la conformità con il Regolamento Edilizio Comunale, con particolare riferimento alle disposizioni di cui all'articolo 88, comma 5, (Piano del Colore e delle Soluzioni Architettoniche) di detto Regolamento.

Sulle tavole PdR III.03a, b, c in scala 1:1.000 sono indicati gli immobili:

- a) i "beni meritevoli di salvaguardia e conservazione edilizio-architettonica", di cui al successivo art. [31](#);
- b) incompatibili con l'impronta edilizia-architettonica originaria per cui viene prevista la demolizione. In attesa della loro eliminazione sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria ed è vietato l'utilizzo che preveda la permanenza di persone;
- c) Le corti nelle quali è previsto un intervento di recupero delle aree esterne da parte dell'Amministrazione comunale ed il successivo utilizzo, saltuario o permanente, per finalità o scopi di pubblica utilità o interesse;
- d) Il perimetro del Centro Storico.

Tutti gli interventi edilizi, nel rispetto degli indirizzi contenuti nel Piano del Colore e delle Soluzioni Architettoniche, dovranno preservare e valorizzare quelle caratteristiche costruttive e componenti edilizie, gli elementi decorativi e gli elementi dello spazio aperto che sono stati individuati sulla tavola 10 del quadro Conoscitivo del Documento di Piano.

Non sono ammesse occupazioni di spazi liberi con edificazioni anche di carattere provvisorio, è vietata la costruzione di volumi accessori e autorimesse fuori terra.

Per tutti gli interventi la volumetria ammissibile non potrà superare quella esistente al netto dei volumi delle eventuali superfetazioni disomogenee (ad esempio ex latrine realizzate sui ballatoi); è ammessa la utilizzazione volumetrica dei fienili, delle stalle, dei rustici e dei soli porticati non inclusi entro i "beni meritevoli di salvaguardia e conservazione edilizio-architettonica" nonché la traslazione volumetrica derivante dalla eliminazione delle immobili assoggettati alla demolizione obbligatoria di cui al presente articolo. Non è ammesso l'utilizzo di volumetrie derivanti dall'applicazione della perequazione urbanistica. Negli interventi di demolizione e nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia anche con demolizione con ricostruzione in sede di Piani/programmi, è possibile l'applicazione delle maggiorazioni di cui ai precedenti articoli 13 e 14 e mantenere l'altezza preesistente o, se maggiore, l'allineamento degli edifici d'ambito. Il numero massimo dei piani fuori terra (agibili o destinati a vani accessori o senza permanenza di persone), ivi compresi eventuali sottotetti trasformati ai sensi dell'articolo 63 L.R. 12/2005 e s.m.i., non può in ogni caso essere maggiore di 4, fermo restando il rispetto delle norme di cui al Regolamento Locale d'Igiene. Gli interventi potranno operare una ricomposizione urbanistica ed architettonica, utilizzando eventualmente traslazioni volumetriche dei complessi edilizi dei nuclei di antica formazione, al fine di un corretto e funzionale inserimento nell'attuale contesto edilizio.<sup>xvi</sup>

Ai fini della volumetria esistente si considerano i recuperi abitativi dei sottotetti ai sensi dell'articolo 63 e seguenti della L.R. 12/2005 e s.m.i. assentiti prima dell'adozione del P.G.T..

Per gli edifici dei Nuclei di antica formazione inclusi entro il perimetro del "Parco delle Groane" si applicano le prescrizioni di cui all'art. [28 – Zone incluse nel territorio del Parco delle Groane "P/G"](#) delle presenti norme.

In luogo dei Piani/programmi sopra richiamati gli interessati potranno proporre al Comune una richiesta di Permesso di costruire convenzionato, a condizione che gli interventi siano conformi alle prescrizioni del vigente P.G.T..

I progetti che non si uniformano agli indirizzi contenuti nel Piano del Colore e delle Soluzioni Architettoniche approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 55 del 17.7.2003 e succ. agg. sono soggetti all'esame dell'impatto paesistico previsto dal Piano Territoriale Regionale.

Per gli ambiti ricompresi nelle trasformazioni del Documento di Piano si rimanda a quanto previsto da detto Piano.

## **Art. 31 - Beni meritevoli di salvaguardia e conservazione edilizio-architettonica**

Entro i Nuclei di antica formazione ed entro le zone a destinazione pubblica o di interesse pubblico sono individuati con apposito simbolo grafico:

- a) interi fabbricati meritevoli di salvaguardia e conservazione edilizio-architettonica,
- b) facciate di edifici meritevoli di conservazione,
- c) porticati aperti meritevoli di conservazione.

Per gli interi fabbricati meritevoli di salvaguardia e conservazione edilizio-architettonica sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Per i fabbricati aventi facciate o porticati meritevoli di conservazione non sono ammesse trasformazioni od interventi che modifichino le partiture e i materiali originali delle facciate o chiudano, anche parzialmente i porticati.

Nel caso in cui venga dimostrata l'impossibilità tecnica del mantenimento dell'edificio ovvero vengano proposte soluzioni architettoniche che, a giudizio dell'Amministrazione comunale, comportino un miglior inserimento ambientale potrà essere consentita la demolizione e ricostruzione dei fabbricati aventi facciate meritevoli di salvaguardia a condizione che vengano riprese le medesime caratteristiche architettoniche e l'intervento non riguardi edifici oggetto di vincolo imposto sulla base della vigente disciplina in materia.



Tutti gli interventi devono essere volti alla conservazione od al ripristino delle caratteristiche architettoniche e costruttive originarie dei fabbricati; pertanto si devono rigorosamente conservare sia i finimenti tradizionali (serramenti, manti di copertura, intonaci, decorazioni, ecc. ...), sia le modalità costruttive preesistenti (solai, balconi, gronde, ecc. ...) compatibilmente con lo stato d'uso e conseguentemente con la perdita di funzionalità, dando attuazione alle prescrizioni e indicazioni contenute nel Piano del Colore e delle Soluzioni Architettoniche approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 55 del 17.7.2003 e succ. agg..

## Art. 32 - Ambiti di completamento – “B”

Le zone B di completamento ricomprendono quegli ambiti del Comune già edificati ed urbanizzati con edifici a destinazione primaria residenziale.

All'interno del territorio comunale sono ricompresi tutti quei ambiti in cui l'indice esistente medio risulta superiore a 2,00 mc/mq.<sup>xvii</sup>

Il Piano intende mantenere lo sviluppo edilizio esistente rendendo omogenei il più possibili i vari lotti ed ove possibile migliorando i servizi pubblici presenti ed individua due sub-ambiti in considerazione della densità edilizia preesistente.

In queste ambiti sono consentiti oltre agli interventi edilizi riconducibili alla manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, secondo le definizioni e le modalità definite e disciplinate dal vigente Regolamento Edilizio Comunale, anche gli interventi di demolizione e ricostruzione e nuova edificazione.

In queste ambiti l'attuazione del Piano avviene a mezzo di titoli abilitativi diretti (permesso di costruire o denuncia di inizio attività ovvero segnalazione certificata dell'inizio di attività), fatto salvo i casi specifici di seguito indicati.

La destinazione d'uso principale degli edifici posti all'interno di questa zona è quella residenziale ([GF I - Residenziale](#)), ammissibili sono :

- a) [GF II d – attività artigianale di servizio.](#)
- b) [GF III a - Piccole Attività terziarie.](#)
- c) [GF IV a - Pubblici Esercizi con Slp < 250 mq.](#)
- d) [GF V a - esercizi di vicinato,](#)
- e) [GF VI - Attività di interesse collettivo e di pubblico interesse.](#)

Le funzioni ammissibili sono realizzabili fino alla quota del 25% della volumetria dell'edificio esistente o previsto. Quantità maggiori potranno essere ammesse solo nell'ambito di un Permesso di costruire convenzionato che, sulla base degli indirizzi del Piano dei Servizi, verifichi la compatibilità delle previsioni con le infrastrutture di urbanizzazione esistenti e previste.

Diverse destinazioni rispetto a quelle sopra elencate non sono consentite.

Gli impianti per la distribuzione del carburante esistenti alla data di adozione delle presenti norme, fermo restando il rispetto del D. Lgs n. 32/98 e s.m.i. e delle discipline regionali in materia, potranno continuare la propria attività. Non sono però consentite, per tali impianti, le modifiche così come descritte dall'art. 8 della Legge Regionale n. 24/2004. Nel caso di cessazione dell'attività esistente non si potranno riattivare gli impianti in tali ambiti. Prima del riutilizzo delle aree dovranno essere svolte idonee indagini sullo stato di contaminazione del suolo e, se necessario, effettuate le conseguenti bonifiche.

Negli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione integrale (demolizione e ricostruzione) a destinazione residenziale dovranno essere comunque realizzati nuovi parcheggi pubblici o ad uso pubblico pari ad un posto auto (ovvero a m. 2,40 x m. 5,20) per ogni unità immobiliare. La monetizzazione della quota a parcheggi pubblici sarà consentita esclusivamente nel caso di oggettiva impossibilità e/o in considerazione delle limitate dimensioni dell'area.

Nelle ambiti residenziali di completamento "**B1**" **intensiva**, le nuove edificazioni dovranno rispettare i seguenti parametri:

- |  |                 |
|--|-----------------|
| - indice di fabbricabilità fondiaria di zona | If = 2,00 mc/mq |
| - indice di fabbricabilità fondiaria massimo | If = 2,50 mc/mq |
| - altezza massima pari a                     | H = 15,50 ml    |
| - altezza d'imposta massima pari a           | Hi = 16,50 ml   |
| - rapporto di copertura massimo              | 1/2             |
| - distanza dai confini minima                | Dc= 7,75 ml     |
| - superficie a verde percolante              | 30% Sf          |

**inoltre, per le destinazioni non residenziali ammesse (destinazioni ammissibili):**

- |  |               |
|--|---------------|
| - parcheggi pubblici minimi (superficie) | 50% della Slp |
|--|---------------|

Nelle ambiti residenziali di completamento "**B2**" **semintensiva**, le nuove edificazioni dovranno rispettare i seguenti parametri:

- |  |                 |
|--|-----------------|
| - indice di fabbricabilità fondiaria di zona | If = 1,50 mc/mq |
| - indice di fabbricabilità fondiaria massimo | If = 2,00 mc/mq |
| - altezza massima pari a                     | H = 12,50 ml    |
| - altezza d'imposta massima pari a           | Hi = 13,50 ml   |
| - rapporto di copertura massimo              | 1/2             |
| - distanza dai confini minima                | Dc= 6,25 ml     |
| - superficie a verde percolante              | 30% S.f.        |

**inoltre, per le destinazioni non residenziali ammesse (destinazioni ammissibili):**

- |  |               |
|--|---------------|
| - parcheggi pubblici minimi (superficie) | 50% della Slp |
|--|---------------|

Per i fabbricati esistenti è inoltre ammessa in ogni caso la utilizzazione dei locali interrati o seminterrati per funzioni agibili ma non residenziali purché esistenti alla data del 19.12.1991 (adozione del P.R.G.) e abbiano caratteristiche di altezza che consentano, a norma del regolamento d'Igiene, la loro utilizzazione. Le trasformazioni di detti locali, sono soggette a Permesso di costruire o Denuncia di inizio attività ovvero Segnalazione certificata dell'inizio di attività qualora le opere edilizie lo richiedano, in assenza di opere, è richiesta la comunicazione con conguaglio dei contributi di costruzione e l'eventuale reperimento delle superfici a parcheggio pubblico.

E' inoltre consentita la realizzazione di accessori alla residenza, costituiti dai Volumi accessori Va, così come definiti dall'apposito comma dell'art. [9 – Parametri urbanistici](#) delle presenti norme, nel limite di 0,20 mc/mq oltre all'indice di cui al precedente comma.

In tale ambito sono ricomprese anche lotti per i quali è in corso la trasformazione sulla base di un Piano/programma già convenzionato. In tali comparti fino alla scadenza delle convenzioni si applicano integralmente le previsioni contenute nel Piano/Programma in essere.

Negli ambiti contrassegnati con il simbolo "R", è prevista la ricomposizione urbanistica, ovvero la demolizione e nuova edificazione con contestuale adeguamento dei servizi pubblici, in tal caso è ammesso l'utilizzo di volumetrie derivanti dall'applicazione della perequazione urbanistica nei limiti dell'indice di fabbricabilità fondiaria massimo, fermo restando quanto disciplinato dal precedente articolo [18 – Programmi integrati di Intervento nell'ambito del tessuto urbano consolidato](#).

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia con aumento delle unità abitative deve essere garantito il rapporto di almeno 1 posto auto ogni unità, mentre, nel caso di ristrutturazione integrale (demolizione e ricostruzione), dovranno essere assicurati i parametri definiti dal R.E. per la nuova edificazione e dal precedente articolo [9 – Parametri urbanistici](#).

Ai fini della volumetria esistente si considerano i recuperi abitativi dei sottotetti ai sensi dell'articolo 63 e seguenti della L.R. 12/2005 e s.m.i. assentiti prima dell'adozione del P.G.T.. In questi ambiti, nei comparti contrassegnati con il simbolo "S", non è ammesso il recupero abitativo dei sottotetti di cui al Titolo IV, Capo I, della Legge Regionale n. 12/2005 e s.mi..

## Art. 33 - Ambiti di completamento – “C”

Le zone C di completamento ricomprendono quegli ambiti del Comune già edificati ed urbanizzati, con edifici a basso indice volumetrico ed a destinazione primaria residenziale.

All'interno del territorio comunale sono ricomprese tutte quelle ambiti in cui l'indice esistente medio risulta inferiore o uguale a 1,50 mc./mq.

Il Piano intende mantenere lo sviluppo edilizio esistente rendendo omogenei il più possibili i vari lotti ed ove possibile migliorando i servizi pubblici presenti.

In queste ambiti sono consentiti oltre agli interventi edilizi riconducibili alla manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia secondo le definizioni e le modalità definite e disciplinate dal vigente Regolamento Edilizio Comunale anche gli interventi di demolizione e ricostruzione e nuova edificazione.

In queste ambiti l'attuazione del Piano avviene a mezzo di titoli abilitativi diretti (permesso di costruire o denuncia di inizio attività ovvero segnalazione certificata dell'inizio di attività), fatto salvo i casi specifici di seguito indicati.

La destinazione d'uso principale degli edifici posti all'interno di questa zona è quella residenziale ([GF I - Residenziale](#)), ammissibili sono:

- a) [GF III a Piccole Attività terziarie.](#)
- b) [GF IV a - Pubblici Esercizi con SIp < 250 mq.](#)
- c) [GF V a - esercizi di vicinato.](#)
- d) [GF VI - Attività di interesse collettivo e di pubblico interesse.](#)

Le funzioni ammissibili sono realizzabili fino alla quota del 25% della volumetria dell'edificio esistente o previsto.

Diverse destinazioni rispetto a quelle sopra elencate non sono consentite.

Negli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione integrale (demolizione e ricostruzione) a destinazione residenziale dovranno essere comunque realizzati nuovi parcheggi pubblici o ad uso pubblico pari ad un posto auto (pari a m. 2,40 x m. 5,20) per ogni unità immobiliare. La monetizzazione della quota a parcheggi pubblici sarà consentita esclusivamente nel caso di oggettiva impossibilità e/o in considerazione delle limitate dimensioni dell'area.

Nelle ambiti residenziali di completamento "C", le nuove edificazioni dovranno rispettare i seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità fondiaria di zona	If = 1,00 mc/mq
- indice di fabbricabilità fondiaria massimo	If = 1,50 mc/mq
- altezza massima pari a	H = 10,50 ml
- altezza d'imposta massima pari a	Hi = 11,50 ml
- rapporto di copertura massimo	4/10
- distanza dai confini minima	Dc= 5,25 ml
- superficie a verde percolante	30% S.f. <sup>xviii</sup>

inoltre, per le destinazioni non residenziali ammesse (destinazioni ammissibili):

- parcheggi pubblici minimi (superficie)	50% della SIp
--	---------------

E' inoltre consentita la realizzazione di accessori alla residenza, costituiti dai Volumi accessori Va, così come definiti dall'apposito comma dell'art. [9 – Parametri urbanistici](#) delle presenti norme, nel limite di 0,15 mc/mq oltre all'indice di cui al precedente comma.

In tale ambito sono ricomprese anche lotti per i quali è in corso la trasformazione sulla base di un Piano/programma già convenzionato. In tali comparti fino alla scadenza delle convenzioni si applicano integralmente le previsioni contenute nel Piano/Programma in essere.



Negli ambiti contrassegnati con il simbolo “R”, è prevista la ricomposizione urbanistica, ovvero la demolizione e nuova edificazione con contestuale adeguamento dei servizi pubblici, in tal caso è ammesso l'utilizzo di volumetrie derivanti dall'applicazione della perequazione urbanistica nei limiti dell'indice di fabbricabilità fondiaria massimo, fermo restando quanto disciplinato dal precedente articolo [18 – Programmi integrati di intervento nell'ambito del tessuto urbano consolidato](#).

Per i fabbricati mono, bi e trifamiliari, aventi volumetria complessiva non superiore a 1.500,00 mc, esistenti alla data di adozione del P.G.T. sono ammessi ampliamenti fino al 30% delle volumetria esistente e comunque non oltre l'indice di fabbricabilità fondiaria massimo.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia con aumento delle unità abitative deve essere garantito il rapporto di almeno 1 posto auto ogni unità, mentre, nel caso di ristrutturazione integrale (demolizione e ricostruzione), dovranno essere assicurati i parametri definiti dal R.E. per la nuova edificazione e dal precedente articolo [9 – Parametri urbanistici](#).

Ai fini della volumetria esistente si considerano i recuperi abitativi dei sottotetti ai sensi dell'articolo 63 e seguenti della L.R. 12/2005 e s.m.i. assentiti prima dell'adozione del P.G.T.. In questi ambiti, nei comparti contrassegnati con il simbolo “S”, non è ammesso il recupero abitativo dei sottotetti di cui al Titolo IV, Capo I, della Legge Regionale n. 12/2005 e s.mi..

Nelle ambiti “C” incluse entro il perimetro del "Parco delle Groane" si applicano le prescrizioni di cui all'art. [28 – Zone incluse nel territorio del Parco delle Groane “P/G”](#) delle presenti norme.

## **Art. 34 - Ville e villaggi – “Vv”**

Gli ambiti a Ville e Villaggi comprendono quelle parti di territorio già edificate ed urbanizzate, con edifici a basso indice volumetrico o ridotto rapporto di copertura, per la gran parte realizzati sulla base di progetti planivolumetrici o piani di lottizzazione con spazi e/o strutture comuni, aventi destinazione residenziale.

I complessi edilizi a cui si fa' riferimento si distribuiscono su tutto il territorio comunale su ambiti vasti e la loro localizzazione è frutto delle previsioni contenute nei precedenti strumenti di pianificazione generale del Comune.

Attraverso il P.G.T. si vuole conservare e mantenere questa tipologia edilizia e, all'interno dei singoli lotti, il rapporto fra spazio edificato ed area libera, che caratterizzano fortemente il contesto urbanizzato del Comune.

La destinazione d'uso principale degli edifici in ambito “Vv” è quella residenziale ([GF I - Residenziale](#)), ammissibili sono le attività di interesse collettivo e pubblico.

Non sono ammesse altre destinazioni d'uso.

In queste ambiti gli interventi edilizi consentiti sono quelli riconducibili alla manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (senza modifica della sagoma fuori terra) secondo le definizioni e le modalità definite e disciplinate dal vigente Regolamento Edilizio Comunale. Interventi di nuova edificazione, fatta salvo la creazione di volumi accessori nei limiti del presente articolo, non sono consentiti.

In questi ambiti, nei comparti contrassegnati con il simbolo “S”, non è ammesso il recupero abitativo dei sottotetti di cui al Titolo IV, Capo I, della Legge Regionale n. 12/2005 e s.mi..

In queste ambiti è consentita, la realizzazione di accessori alla residenza, costituiti dai Volumi accessori Va, così come definiti dall'apposito comma dell'art. [9 – Parametri urbanistici](#) delle presenti Norme, nel limite di 0,20 mc/mq, oltre all'edificabilità massima ammessa di zona.



L'edificazione dei volumi accessori, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche degli edifici, potrà avvenire entro e fuori terra nei limiti:

- |   |                   |
|---|-------------------|
| - indice massimo massimo                            | V.a. = 0,20 mc/mq |
| - rapporto di copertura massimo                     | R.c. = 1/3        |
| - distanza dai confini                              | D.c. = 5,00 m.    |
| - distanza dei fabbricati da vie e piazze pubbliche | Ds= 7,50 ml       |
| - superficie a verde percolante                     | 40% della S.f.    |

Sugli edifici esistenti alla data di approvazione del P.G.T è ammessa la chiusura di logge o porticati esistenti per una superficie non superiore a mq 6 per ogni unità abitativa, purché si garantisca la regolarità dei rapporti areoilluminanti dei locali abitabili che eventualmente vi si affacciano.

Ai fini della volumetria esistente si considerano i recuperi abitativi dei sottotetti ai sensi dell'articolo 63 e seguenti della L.R. 12/2005 e s.m.i. assentiti prima dell'adozione del P.G.T..

Negli ambiti "Vv" inclusi entro il perimetro del "Parco delle Groane" si applicano le prescrizioni di cui all'art. [28 – Zone incluse nel territorio del Parco delle Groane "P/G"](#) delle presenti norme.

## **Art. 35 - Zone del Piano di Zona Consortile "Pzc"**

Questa zona comprende le aree incluse nell'ex Piano di Zona consortile per l'Edilizia economica e Popolare approvato dal C.I.M.E.P..

Nei i comparti "Pzc" sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento e restauro conservativo e ristrutturazione, così come definiti dal vigente Regolamento Edilizio Comunale, nel rispetto dei parametri urbanistici esistenti, fatto salvo quanto di seguito indicato.

In queste ambiti l'attuazione del Piano avviene a mezzo di titoli abilitativi diretti (permesso di costruire o denuncia di inizio attività ovvero segnalazione certificata dell'inizio di attività), ad esclusione delle fattispecie previste dal successivo comma 7.

Nelle zone "Pzc" i fabbricati hanno destinazione d'uso principale residenziale definite dal [GF I - Residenziale](#) nonché destinazioni d'uso ammissibili definite dal [GF VI - Attività di interesse collettivo e di pubblico interesse](#).

Diverse destinazioni rispetto a quelle sopra elencate non sono consentite.

In tali ambiti non si applica la disciplina di cui al Titolo IV, Capo I, della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. (recupero abitativo dei sottotetti) ad eccezione delle unità immobiliari che hanno subito la trasformazione ai sensi della Legge 23.12.1998 n. 448 e successive modifiche ed integrazioni, fermo restando il rispetto dell'altezza d'imposta esistente.

Le previsioni di cui all'articolo 4 della Legge Regionale 13 del 16.7.2009 e s.m.i. sono sempre attuabili, mediante preventivo Piano/programma, e non sono soggette alle limitazioni temporali previste dal medesimo articolo 4, comma 3 e seguenti. Le nuove volumetrie possono essere realizzate anche in altre aree non contermini ai quartieri edilizia residenziale pubblica (E.R.P.).

Le caratteristiche delle tipologie di E.R.P., degli alloggi, la determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni d'affitto sono definiti da apposita disciplina comunale, nel rispetto della normativa nazionale e regionale.

Nelle zone "Pzc" incluse entro il perimetro del "Parco delle Groane" si applicano le prescrizioni dell'art. [28 – Zone incluse nel territorio del Parco delle Groane "P/G"](#) delle presenti norme.

## **Art. 36 - Ambito di trasformazione extraurbana (ATE): “Accordo di Programma Alfa Romeo 2015”**

Nelle tavole di piano è individuata l'area già oggetto di Piano di Recupero Intercomunale approvato a seguito di Accordo di Programma, successivamente interessata dal nuovo “Accordo di Programma per la ripermetrazione, riqualificazione e la reindustrializzazione dell'area ex Fiat Alfa Romeo”, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 12393 del 20.12.2012, e da eventuali successive modifiche ed integrazioni.

Il Piano delle Regole demanda l'attuazione delle trasformazioni degli ambiti all'Accordo di Programma.

Le previsioni del nuovo Accordo di Programma di cui al presente art. 36, sono meglio definiti dalla “Schede tecniche dei parametri urbanistici dei sub-ambiti” allegate al presente Piano delle Regole.

La disciplina di dettaglio per l'attuazione delle previsioni urbanistiche dei sub-ambiti come sopra individuati è riportata nelle “Norma di Attuazione e Schede Attuative” parte integrante dell'Accordo di Programma approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 12393 del 20.12.2012, che deve intendersi integralmente recepita dal presente Piano.

Alla scadenza dell'Accordo di Programma sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria nonché interventi di ristrutturazione edilizia, senza modifica delle destinazione d'uso, questi ultimi da assentire tramite permesso di costruire convenzionato.

Alla scadenza dei piani comunque denominati, per i lotti rimasti ineditati, anche parzialmente, si procederà al riconvenzionamento, applicando i medesimi parametri del piano in scadenza, detraendo le aree per le urbanizzazioni già cedute o asserite all'uso pubblico, tenendo conto delle opere di urbanizzazione e di compensazione già realizzate ed adeguando gli oneri di urbanizzazione e le compensazioni comunque denominate.

È vietato l'insediamento di attività rientranti nella disciplina Seveso (Industrie ad Incidente Rilevante) in tutto l'ambito di trasformazione.

Le aree a destinazione pubblica già attuate sono disciplinate dalle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi.

In tale ambito (sub-ambito C1/a)<sup>xix</sup> è ammesso l'utilizzo della capacità edificatoria virtuale derivante dall'applicazione della perequazione urbanistica di cui al precedente articolo [26 – Zone a servizi pubblici “Sp”](#). Tale capacità integrativa non potrà comunque superare il 20% dell'indice di sub-ambito.

La localizzazione delle aree di compensazione esterne all'AdiP potrà essere modificata, come previsto nel Documento Strategico, fermo restando il rispetto delle superfici definite nell'Accordo e la localizzazione all'interno del Corridoio Regionale individuato nella R.E.R..

## **Art. 37 - Ambiti di Attuazione del Documento di Piano – “D.P.”**

Queste zone comprendono quelle parti del territorio comunale che sono individuate come ambiti di trasformazione nel Documento di Piano.

Il Documento di Piano individua i perimetri degli ambiti oggetto di trasformazione, definisce gli indici urbanistici-edilizi, le destinazioni, le funzioni, i criteri di negoziazione, le modalità di intervento, la determinazione delle eventuali mitigazioni e compensazioni ambientali, la quantificazione e l'eventuale individuazione delle infrastrutture e dei servizi pubblici connessi, ivi compresa la quota di edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata, e gli strumenti di attuazione della previsione urbanistica e gli eventuali i vincoli ambientali, paesaggistici e storico-momumentali, ecologici, geologici, idrogeologici e sismici che interessano gli immobili.





In tale ambito è ammesso l'utilizzo della capacità edificatoria virtuale derivante dall'applicazione della perequazione urbanistica di cui al precedente articolo 26 – Zone a servizi pubblici “Sp”. e dal 4° comma del successivo articolo 44 - Ambiti agricoli “E”.

In queste ambiti l'attuazione del P.G.T. avviene attraverso intervento edilizio mediante titoli abilitativi diretti, Permesso di costruire o Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) ovvero Segnalazione Certificata dell'Inizio di Attività (S.C.I.A.), soltanto per la continuazione della attività esistente alla data di adozione del Piano; in caso di cessazione della attività esistente non si potranno confermare le destinazioni in atto.<sup>xx</sup>

In queste ambiti sugli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T.<sup>xxi</sup>:

**1. Attività esistenti alla data di adozione del P.G.T.:**

- fatto salvo quanto disposto dal successivo articolo 53 delle presenti NTA e fermo restando il permanere delle attività in essere, sono confermate le destinazioni d'uso preesistenti fino alla dismissione dell'attività esistente, fatto salvo quanto meglio precisato nel successivo comma, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione (senza demolizione e ricostruzione) e gli ampliamenti secondo i parametri definiti dal successivo articolo 39, paragrafo 8. Si rendono applicabili in tali contesti anche le disposizioni di cui ai paragrafi 10,11 e 12 del citato articolo 39 delle presenti Norme;

**2. Attività dismesse prima o dopo la data di adozione del P.G.T.:**

- Non sono consentiti interventi edilizi, di trasformazione o di cambio di destinazione (con o senza opere) in assenza di Piano Attuativo o Programmazione Negoziata, fatta eccezione per la manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, fermo restando quanto stabilito dal successivo articolo 53.

Le disposizioni di cui al punto 2 del precedente paragrafo non trovano applicazione nelle unità immobiliari costituenti parti di fabbricati nei quali le unità dismesse complessivamente valutate non rappresentano più del 70% della Slp dell'intero edificio.<sup>xxii</sup>

Ad avvenuta attuazione del Piano/programma in questi ambiti si applica la disciplina prevista per gli ambiti di completamento “C”, ovvero, nel caso di funzioni non residenziali, la disciplina degli ambiti di completamento della funzione principale del Piano/programma, così come stabilito dalle presenti norme di Piano.

Negli ambiti soggetti a interventi di Piano/programma vigenti alla data di adozione del P.G.T., individuati con il simbolo “P/Pv” si applica la disciplina di cui all'art. 19<sup>xxiii</sup>, comma 2, dei Criteri di Attuazione del Documento di Piano, alla scadenza dei termini di validità del “P/pv” si applicano le disposizioni di cui al precedente comma. In tali ambiti, a destinazione principale residenziale, è possibile applicare il parametro della volumetria accessoria previsto per gli ambiti “C”.

Negli ambiti soggetti a interventi di Piano/programma vigenti alla data di adozione del P.G.T., individuati con il simbolo “P/Pv” sono comunque sempre consentite in fase di attuazione le destinazioni previste dal **GF VI - Attività di interesse collettivo e di pubblico interesse**, fermo restando la necessaria preventiva valutazione di congruità dimensionale e funzionale da parte dell'Amministrazione Comunale.<sup>xxiv</sup>

## **Art. 38 - Ambiti a verde privato “Vp”**

Comprende quelle parti di territorio per le quali si prevede la salvaguardia del verde di proprietà privata esistente o la conservazione di coltivazione amatoriale ad orti.

Negli ambiti “Vp” è consentito unicamente:

- a) un incremento del 10% della superficie dei fabbricati esistenti;
- b) la realizzazione di depositi attrezzi senza permanenza di persone, aventi una Slp. non superiore a 5,00 mq. ed altezza massima di ml 3,00;
- c) la realizzazione di serre stagionali nel limite della Slp. non superiore al 10% della superficie del lotto e, comunque, non superiore a 10 mq.



Nelle aree boscate inserite nelle zone “Vp” è comunque vietato ogni tipo di costruzione, entro e fuori terra, e si applica la normativa di cui all’art. [45 - Le aree del Sistema del Verde “Sv”](#) delle presenti Norme.

## Art. 39 - Ambiti industriali/artigianali esistenti “D”

Questi ambiti comprendono quelle parti di territorio comunale già edificate ed urbanizzate, con edifici a destinazione prevalentemente industriale o artigianale.

In questi ambiti l'attuazione del P.d.R. avviene attraverso intervento edilizio diretto mediante titolo abilitativo semplice (Permesso di costruire o Denuncia di Inizio Attività ovvero Segnalazione Certificata dell’Inizio di Attività), per interventi che prevedono modifiche delle destinazioni d’uso industriali e/o artigianali ([GF II - Produttiva](#)) con altre destinazioni d’uso ammissibili, gli interventi dovranno essere assentiti attraverso permessi di costruire convenzionato.

Le costruzioni prospettanti su vie o piazze potranno rispettare gli allineamenti indicati sull’Azzonamento del PGT o quelli esistenti.

La destinazione d’uso principale degli edifici posti all’interno di questa zona è quella industriale/artigianale ([GF II - Produttiva](#)), ammissibili sono :

- a) [GF III a – piccole attività terziarie.](#)
- b) [GF IV a – pubblici esercizi con SIp < 250 mq.](#)
- c) [GF IV c – locali di intrattenimento e svago assogettati a licenza di agibilità ex articolo 80 del T.U.L.P.S..](#)
- d) [GF V a - esercizi di vicinato.](#)
- e) [Gf V d – depositi ed esposizioni di merci all’aperto.](#)

Diverse destinazioni rispetto a quelle sopra elencate non sono consentite.

La destinazione residenziale è ammessa in rapporto ad una sola abitazione per ogni unità produttiva, detta abitazione non dovrà superare i 120 mq di SIp ed essere inferiore al 15% della SIp totale dell’unità produttiva.

Per le destinazioni:

- [GF IV a – pubblici esercizi con SIp < 250 mq.](#)
- [GF IV c – locali di intrattenimento e svago assogettati a licenza di agibilità ex articolo 80 del T.U.L.P.S..](#)
- [GF V a - esercizi di vicinato.](#)

deve essere reperita una quota di parcheggi pubblici afferenti le suddette attività pari al 100% della SIp;

- [GF III a – piccole attività terziarie.](#)
- [Gf V d – depositi ed esposizioni di merci all’aperto.](#)

deve essere reperita una quota di parcheggi pubblici afferenti le suddette attività pari al 50% della SIp.

Le nuove edificazioni dovranno rispettare i seguenti parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria di zona	Uf	= 0,50 mq/mq
- indice di utilizzazione fondiaria massimo	Uf	= 0,70 mq/mq
- altezza massima	H	= 12,50 ml
- rapporto di copertura massimo		6/10
- distanza dai confini minima (dalle ambiti B e C)	Dc	= 7,00 ml
- distanza dai confini minima (dalle altre ambiti)	Dc	= 6,00 ml
- parcheggi privati minimi (superficie di sosta)		10% della SIp
- parcheggi pubblici minimi (superficie di sosta)		5% della SIp

In tale ambito è ammesso attraverso permessi di costruire convenzionati l’utilizzo della capacità edificatoria virtuale derivante dall’applicazione della perequazione urbanistica di cui al precedente articolo [26 – Zone a servizi pubblici “Sp”](#) e dal 4° comma del successivo articolo [44 - Ambiti agricoli “E”](#).

All'interno dell'area degli stabilimenti è consentita la realizzazione di tettoie ed impianti tecnologici a distanze inferiori di mt.10,00 dagli edifici, fermo restando il rispetto della Dc e delle norme igienico-sanitarie.

Per la realizzazione di particolari impianti (es.: carri ponte) l'altezza massima della parte di edificio interessata dell'impianto potrà essere derogata, mediante permesso di costruire convenzionato.

Le attività insalubri di I e II classe di cui all'art. 216 T.U.LL.SS. e le attività a rischio di incidente rilevante sono consentite previa verifica della compatibilità ambientale eseguita dai competenti Enti e dagli Uffici Comunali a ciò delegati ed il rispetto delle presenti N.T.A..

Nel caso di interventi di demolizioni di edifici esistenti il riutilizzo dell'area è subordinato alla preventiva indagine ambientale sullo stato di contaminazione del suolo e del sottosuolo e, se necessario ai sensi di legge, di regolamento e di quanto stabilito dal precedente articolo [14 – Tutela dell'ambiente](#), alla bonifica dell'area.

## Art. 40 - Ambiti di trasformazione funzionale “Tf”

Queste ambiti comprendono quelle parti di territorio comunale già edificati e parzialmente urbanizzati, con edifici a destinazione prevalentemente produttiva, che per la loro collocazione, in prossimità con le aree residenziali, devono essere trasformate per garantire un più corretto rapporto con le zone circostanti.

Si tratta di un ridotto numero di capannoni industriali/artigianali e/o complessi produttivi inglobati nell'abitato, realizzati, per la gran parte, negli anni '60 e '70.

In queste ambiti l'attuazione del P.G.T. avviene attraverso intervento edilizio mediante titoli abilitativi diretti, Permesso di costruire o Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) ovvero Segnalazione Certificata dell'Inizio di Attività (S.C.I.A.), soltanto per la continuazione della attività esistente alla data di adozione del Piano; in caso di cessazione della attività esistente non si potranno confermare le destinazioni in atto.

In queste ambiti sugli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T.<sup>xxv</sup>:

### 1. Attività esistenti alla data di adozione del P.G.T.:

- fatto salvo quanto disposto dal successivo articolo 53 delle presenti NTA e fermo restando il permanere delle attività in essere, sono confermate la destinazioni d'uso preesistenti fino alla dismissione dell'attività esistente, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione (senza demolizione e ricostruzione) e gli ampliamenti secondo i parametri definiti dal precedente articolo 39, paragrafo 8. Si rendono applicabili in tali contesti anche le disposizioni di cui ai paragrafi 10,11 e 12 del citato articolo 39 delle presenti Norme;

### 2. Attività dismesse prima o dopo la data di adozione del P.G.T.:

- Non sono consentiti interventi edilizi, di trasformazione o di cambio di destinazione (con o senza opere) in assenza di Piano Attuativo o Programmazione Negoziata, fatta eccezione per la manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, fermo restando quanto stabilito dal successivo articolo 53.

A seguito della cessazione dell'attività la trasformazione funzionale della zona dovrà avvenire attraverso titoli abilitativi subordinati all'approvazione di Piani/programmi sulla base dei seguenti parametri massimi ammissibili:

- indice di fabbricabilità territoriale di zona	It = 1,50 mc/mq
- indice di fabbricabilità territoriale massimo	It = 2,00 mc/mq
- volume accessorio	V.a. = 0,15 mc/mq
- rapporto di copertura massimo	1/2
- superficie a verde percolante	35 % S.f.

In tale ambito in sede di Piano/programma è ammesso l'utilizzo della capacità edificatoria virtuale derivante dall'applicazione della perequazione urbanistica di cui al precedente articolo [26 – Zone a servizi pubblici “Sp”](#) e dal 4° comma del successivo articolo [44 - Ambiti agricoli “E”](#).



La destinazione d'uso principale degli edifici posti all'interno di questa zona, fatto salvo quanto stabilito dal successivo articolo 53, è quella residenziale ([GF I – Residenziale](#)), ammissibili sono :

- a) [GF II d – Attività artigianale di servizio.](#)
- a) [GF II e – Attività di commercio all'ingrosso.<sup>xxvi</sup>](#)
- b) [GF III a – Piccole Attività terziarie.](#)
- c) [GF IV a – pubblici esercizi con SIp < 250 mq.](#)
- d) [GF V a – Commerciale, esercizi di vicinato.](#)
- e) [GF v b – Commerciale, medie strutture di vendita e centri commerciali con superficie di vendita inferiore o uguale a 2.500 mq.](#)
- f) [GF VI – Attività di interesse collettivo e di pubblico interesse.](#)

Le funzioni ammissibili di cui alle lett. b), c), d), e) ed f) del comma precedente sono realizzabili fino alla quota del 100% della volumetria dell'edificio esistente o previsto mentre quella di cui alla lett. a) non potrà superare il 25% di detta volumetria.

Diverse destinazioni rispetto a quelle sopra elencate non sono consentite.

Per i comparti aventi superficie territoriale  $\leq 4.000$  mq, in luogo dei Piani/programmi, gli interessati potranno proporre al Comune una richiesta di Permesso di costruire convenzionato.

Nei Piani/programmi dovranno essere reperite adeguate aree a servizi e comunque nella misura minima assoluta e non monetizzabile del 35% di quanto previsto dal piano dei Servizi; qualora tale superficie (il 35%) fosse inferiore a 600 mq sarà possibile proporre la monetizzazione.

I valori di compensazione ambientale e la quota da destinare alla realizzazione degli alloggi di edilizia sociale (e.e.p.) verrà determinata tenendo conto di quanto previsto dal successivo articolo [51 - Edilizia sociale](#) e dal Piano dei Servizi.

La trasformazione delle destinazione in essere è subordinata alla preventiva indagine ambientale sullo stato di contaminazione del suolo e del sottosuolo e, se necessario ai sensi di legge e regolamento, alla bonifica dell'area, così come indicato nel precedente articolo [14 – Tutela dell'ambiente](#).

## **Art. 41 - Ambiti terziari esistenti “T”**

Questi ambiti comprendono quelle parti di territorio comunale già edificati ed urbanizzati, con edifici a destinazione d'uso prevalentemente terziaria quali: pubblici esercizi, direzionale, commerciale e simili.

In queste ambiti l'attuazione del P.G.T. avviene attraverso intervento edilizio diretto mediante Permesso di costruire o Denuncia di Inizio Attività ovvero Segnalazione Certificata dell'Inizio di Attività.

Le costruzioni prospettanti su vie o piazze dovranno rispettare gli allineamenti indicati sull'Azionamento del PGT o quelli esistenti.

Negli ambiti terziari esistenti le destinazioni d'uso principali sono :

- a) [GF II f – Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione.](#)
- b) [GF III – Attività terziarie di produzione di servizi.](#)
- c) [GF IV – Pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago.](#)
- d) [GF V a – esercizi di vicinato.](#)
- e) [GF V b – medie strutture di vendita e centri commerciali con superficie di vendita superiore o uguale a 2.500 mq.](#)
- f) [GF V e – centri di telefonia in sede fissa, impianti di cui all'articolo 43.](#)
- g) [– Zone per il rimessaggio ed autolavaggio di veicoli.](#)

Le attività ammissibili:

- h) [GF I – Residenziale.](#)
- i) [GF II d – Attività artigianale di servizio.](#)



potranno essere insediate solo in seguito all'esecuzione di interventi assentiti con i permessi di costruire convenzionati il cui rilascio è da considerare subordinato alle seguenti verifiche di compatibilità dell'insediamento delle nuove funzioni ammissibili con le reti di urbanizzazione primarie esistenti e previste ed in considerazione delle quantità e tipologie di attività proposte.

Diverse destinazioni rispetto a quelle sopra elencate non sono consentite.

In questo ambito si dovranno rispettare i seguenti parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria di zona	Uf = 1,00 mq/mq
- altezza massima	H = 10,50 ml
- rapporto di copertura massimo	Rc = 1/2
- distanza dai confini minima	Dc = 5,00 ml
- parcheggi pubblici minimi (superficie complessiva) (*)	100% della Slp

(\*) fatto salvo quanto il rispetto di quanto previsto dagli articoli [Art. 8 – Dotazione dei Servizi Pubblici](#) e [Art. 50 – Grandi e Medie strutture di vendita](#) delle presenti N.T.A..

In tale ambito è ammesso attraverso permessi di costruire convenzionati l'utilizzo della capacità edificatoria virtuale derivante dall'applicazione della perequazione urbanistica di cui al precedente articolo [26 – Zone a servizi pubblici "Sp"](#) e dal 4° comma del successivo articolo [44 - Ambiti agricoli "E"](#).

Nelle ambiti "T" incluse entro il perimetro del "Parco delle Groane" si applicano le prescrizioni dell'art. 28 – Zone incluse nel territorio del Parco delle Groane "P/G" delle presenti norme.

## Art. 42 - Zone per impianti della distribuzione del carburante per autotrazione "Dc"

In queste zone sono individuate le aree destinate ad impianti di distribuzione di carburanti per autotrazione secondo la disciplina nazionale e regionale vigente.

In queste zone l'attuazione del P.G.T. avviene secondo le modalità disciplinate dalla L.R. n. 25 del 7.8.2008 e s.m.i..

Nelle zone per impianti di distribuzione carburanti le nuove edificazioni dovranno rispettare i seguenti parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria di zona	Uf = 0,30 mq/mq
- altezza massima (escluse pensiline)	H = 5,00 m
- rapporto di copertura massimo	3/10
- distanza dai confini minima,	Dc= 6,00 m
<b>distanza minima da edifici produttivi</b>	
- (misurata dal limite dall'area Dc)	Df= 10,00 m
<b>distanza minima da altri edifici</b>	
- (misurata dal limite dall'area Dc)	Df= 20,00 m
- superficie a verde percolante	40 % S.f.

inoltre

- parcheggi pubblici minimi (sup. complessiva)	20% della Sf
--	--------------

Nelle zone per impianti di distribuzione del carburante per autotrazione la destinazioni d'uso principale è la GF II f.

Le destinazioni d'uso ammissibili sono :

- [GF II b – Attività artigianale di servizio](#), (limitata alle officine di riparazione autoveicoli),
- [GF IV a – pubblici esercizi con Slp < 250 mq.](#)
- [GF V a - esercizi di vicinato.](#)



Le funzioni ammissibili sono realizzabili in presenza dell'impianto di distribuzione carburanti e fino alla quota del 25% dell'indice di utilizzazione fondiaria prevista.

Diverse destinazioni rispetto a quelle sopra elencate non sono consentite.

Per gli impianti esistenti alla data di adozione del presente Piano non in zona "Dc" si applica la seguente disciplina :

**impianti con convenzione ex articolo 50 della N.T.A. di P.R.G. approvato con DGR n. 27326/1997:**

sono consentiti, nei termini di validità della convenzione, gli interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia secondo le definizioni del vigente Regolamento Edilizio Comunale, le modifiche e le procedure di cui all'articolo 8 delle L.R. 25/2008 e s.m.i..

**altri impianti:**

sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria secondo le definizioni del vigente Regolamento Edilizio Comunale e le modifiche indicate all'articolo 8, comma 1, lett. a), c), d), e), i) delle L.R. 25/2008 e s.m.i..

## **Art. 43 – Zone per il rimessaggio ed autolavaggio di veicoli**

In queste zone sono individuate le aree destinate ad impianti per il lavaggio o l'autolavaggio di veicoli nonché la sosta (con o senza custodia) degli automezzi.

In queste zone le nuove edificazioni dovranno rispettare i seguenti parametri:

- |  |                 |
|--|-----------------|
| - indice di utilizzazione fondiaria di zona    | Uf = 0,30 mq/mq |
| - altezza massima (escluse pensiline)          | H = 5,00 m      |
| - rapporto di copertura massimo                | 3/10            |
| - distanza dai confini minima,                 | Dc = 6,00 m     |
| <b>distanza minima da edifici produttivi</b>   |                 |
| - (misurata dal limite dall'area Dc)           | Df = 10,00 m    |
| <b>distanza minima da altri edifici</b>        |                 |
| - (misurata dal limite dall'area Dc)           | Df = 20,00 m    |
| - superficie a verde percolante                | 40% della Sf    |
| Inoltre,                                       |                 |
| - parcheggi pubblici minimi (sup. complessiva) | 20% della Sf    |

La destinazione d'uso principale è il [GF II d – Attività artigianale di servizio](#) (limitata agli impianti di lavaggio e/o autolavaggio).

Le destinazioni d'uso ammissibili sono :

- [GF I – Residenziale](#) (limitatamente ed esclusivamente alle autorimesse),
- [GF II d – Attività artigianale di servizio](#) (limitata alle officine di riparazione autoveicoli).

Le funzioni ammissibili sono realizzabili in presenza dell'impianto di autolavaggio e fino alla quota del 25% dell'indice di utilizzazione fondiaria prevista.

Diverse destinazioni rispetto a quelle sopra elencate non sono consentite.

**Art. 44 - Ambiti agricoli "E"**

Queste ambiti comprendono quelle parti di territorio comunale destinate all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del suolo.

In queste ambiti l'attuazione del PGT avviene mediante permesso di costruire, per la realizzazione di nuovi fabbricati, o anche D.I.A. ovvero S.C.I.A., per gli altri tipi di interventi, rilasciata soltanto ai soggetti aventi titolo indicati dall'art. 60 della Legge Regionale n° 12/2005 e s.m.i. e secondo le modalità contenute nella stessa Legge.

Negli ambiti agricoli la destinazione d'uso principale è il GF VIII.

Diverse destinazioni rispetto a quelle sopra indicate non sono consentite.

I parametri di edificabilità della zona "E" sono quelli stabiliti dalla citata Legge Regionale n° 12/2005 e s.m.i. (artt. 59 e 60), ma si dovranno inoltre rispettare i seguenti limiti :

**per tutti i fabbricati (esclusi i silos e simili)**

- altezza massima H = 10 ml

**per le stalle**

- distanza minima dalle residenze interne all'azienda o da case sparse\* 20 ml  
 - distanza minima dalle ambiti residenziali di PGT\* 200 ml  
 - distanza minima dalle restanti ambiti\* 100 ml  
 - distanza minima da corpi idrici 50 ml

(\* ) per le porcilaie le suddette distanze vanno raddoppiate.

In questi ambiti non si applica la disciplina di cui alla Parte II, Titolo IV, Capo I, della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. (recupero abitativo dei sottotetti).

Quei fabbricati esistenti, con le relative pertinenze, realizzati sulla base di idoneo titolo abilitativo, che, pur trovandosi in questo Ambito non hanno destinazione agricola possono trasferire la Slp esistente in altre Zone secondo quanto disciplinato dal P.d.R. e dal Documento di Piano, a condizione che detti immobili vengano demoliti ed i suoli, se necessario, bonificati, e le aree (già sedime degli edifici demoliti e quelle pertinenziali) asservite ad un'attività agricola in essere o cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

L'insediamento di nuove aziende agricole è subordinato alla dimostrazione di una dotazione minima ed esclusiva delle stesse di almeno 5.00.00 ha, riducibili a 3.00.00 ha per le seguenti destinazioni:

- a) edifici ed attrezzature per l'attività di custodia e di allevamento di animali domestici a scopo non alimentare od amatoriale (es. cani, cavalli, ecc....),
- b) edifici ed attrezzature per l'attività di agroturismo o turismo equestre,
- c) edifici ed attrezzature per l'attività di coltivazione intensiva specialistica (orticola, florovivaistica, ecc....).

Nelle ambiti agricole "E" potranno essere realizzate recinzioni; esse dovranno essere completamente trasparenti, non potranno avere altezza maggiore di ml 1,50, l'eventuale zoccolo di cls non dovrà superare i cm 20 da terra mentre la parte soprastante dovrà essere realizzata con rete metallica.

In tali ambiti sono inoltre ammissibili le destinazioni ludico ricreative e sportive all'aperto nonché attività ricettive, non alberghiere, culturali e di pubblici esercizi (correlate all'attività ricettiva o culturale) che non richiedono la realizzazione di nuovi edifici. La realizzazione di tali funzioni è ammessa solo attraverso un Permesso di costruire convenzionato che, sulla base degli indirizzi del Piano dei servizi, verifichi la compatibilità delle previsioni con le infrastrutture esistenti e previste. Per tali trasformazione è altresì consentito l'utilizzo di Programmi integrati di intervento di cui al precedente articolo 18 e, a tal fine, l'indice di riferimento deve intendersi la volumetria esistente al netto di delle eventuali superfetazioni disomogenee (ad esempio ex latrine realizzate sui ballatoi); è ammessa la contabilizzazione volumetrica dei fienili, delle stalle, dei rustici e dei porticati.

## Art. 45 - Le aree del Sistema del Verde “Sv”

Comprende le parti del territorio interessate da complessi arborei e vegetazionali, naturali ed artificiali che, per le loro peculiari caratteristiche, devono essere tutelate, e se possibile implementate, al fine della conservazione dell'attuale stato ambientale, con questa denominazione vengono ricompresi i seguenti ambiti:

- a) le aree boscate;
- b) i giardini storici;
- c) i parchi privati;
- d) gli arbusteti, siepi e filari di interesse territoriale;
- e) corridoi ecologici.

In questi ambiti è vietato il taglio a raso degli alberi di alto fusto, ovunque ubicati.

Eventuali deroghe al divieto di cui al comma precedente sono autorizzate nelle aree boscate nei seguenti casi :

1. opere di pubblica utilità;
2. viabilità agro-silvo-pastorale;
3. allacciamenti tecnologici e viari agli edifici esistenti;
4. ampliamenti o costruzione di pertinenze di edifici esistenti;
5. manutenzione, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo di edifici esistenti purché non comportino incremento di volumetria e siano censiti dall'Agenzia del Territorio.

L'autorizzazione in deroga per le aree boscate non incluse nel Parco delle Groane deve essere richiesta all'Amministrazione Provinciale ai sensi e per gli effetti dell'art. 43 della L.R. 5.12.2008 n. 31 e successive modifiche ed integrazioni.

Le aree libere non possono essere occupate da manufatti, fermo restando quanto stabilito dal precedente 3° comma.

I giardini e parchi privati inclusi in queste ambiti non possono essere modificati. Sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria ai manufatti eventualmente presenti e gli interventi di regimentazione stagionale delle essenze arboree e vegetazionali.

Per gli edifici e per le opere dell'uomo in genere, esistenti alla data di approvazione del piano, sono ammessi, salvo quanto stabilito al precedente comma, interventi di manutenzione ordinaria, secondo le definizioni e le modalità indicate e disciplinate dal Regolamento Edilizio Comunale.

Per le aree incluse nel Parco delle Groane dovranno, in ogni caso, essere rispettate le specifiche norme contenute nel PTC approvato con L.R. 43/88 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dai relativi Piani di Settore. Per gli altri ambiti gli interventi devono far riferimento agli indirizzi contenuti nel *Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali* del P.T.C.P..

Per quanto non indicato nel presente articolo si fa esplicito rinvio, per quanto compatibile, alla L.R. 31/2008 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli interventi modificativi delle aree di cui al comma 1, qualora sussistano le condizioni di legge, determinano in capo al soggetto attuatore l'obbligo di interventi compensativi di natura ambientale a livello locale aggiuntivi rispetto a quanto stabilito dalla L.R. 31/2008 e s.m.i.. Tali interventi compensativi verranno definiti dal Comune in sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio.

Sulla base delle risorse reperite ai sensi dell'art. 43, comma 2 bis, della L.R. 12/2005 e s.m.i. l'Amministrazione Comunale, attraverso accordi con il Consorzio del Parco delle Groane e/o con la Provincia di Milano, procede annualmente alla definizione di un Piano d'Azione per implementare e acquisire al patrimonio pubblico nonché a rinaturalizzare le aree costituenti i *corridoi ecologici*.



## TITOLO IV DISPOSIZIONI SPECIFICHE

### Art. 46 – Reticolo idrico minore

Per quanto riguarda i corsi d'acqua ricadenti nel Reticolo Idrico Minore, di cui alla D.G.R. n. 7/7868 del 25.1.2002 e s.m.i., così come individuati dalla studio unito al P.G.T., che ne costituisce parte integrante, si demanda alla disciplina contenuta nel Regolamento di Polizia Idraulica ad esso allegato, che si deve intendere integralmente recepito nella presente normativa.

### Art. 47 – Fasce di protezione dei siti sensibili “Fp”

Individua quelle parti di territorio poste all'interno di zone destinate ad attività con permanenza superiore a 4 ore con presenza costante di minori, quali edifici della prima infanzia, scuole materne, scuole primarie, secondarie e superiori nonché impianti sportivi, ricreativi e parchi gioco inclusa una fascia attorno di 50 ml.

In queste zone sono vietati nuovi impianti destinati a :

- a) industrie a rischio di incidente rilevante;
- b) industrie insalubri di 1° classe;
- c) Impianti di tele-radiodiffusione e telefonia mobile;
- d) elettrodotti;
- e) cabine di trasformazione elettrica o del gas-metano;
- f) distributori carburante.

La zonizzazione acustica dovrà ricomprendere nella fascia dei 50 ml la stessa classificazione del ricettore sensibile di cui costituisce pertinenza ambientale.

Gli impianti di cui al 2° capoverso, esistenti alla data di adozione del P.G.T., ricompresi all'interno delle fascia di protezione possono essere mantenuti e sono consentiti gli interventi edilizi di cui all'art. 27, comma 1, lett. a), b), c) e d) della L.R. 12/2005 e s.m.i. ovvero di cui all'articolo 5, comma 1 lett. a), b), c) e d), del vigente Regolamento Edilizio Comunale, fatta comunque salva la più restrittiva normativa d'Ambito disciplinata dalle presenti Norme.

### Art. 48 – Fasce di rispetto degli elettrodotti e corridoi tecnologici “Fe”

La presenza sul territorio di un elevato numero di elettrodotti comporta la necessità di prevedere l'individuazione di fasce di rispetto dalla rete esistente nonché la previsione di un corridoio tecnologico al fine di prevedere nel futuro un riduzione delle potenziali criticità prodotte da tale impianto.

Lungo i tracciati esistenti sono individuate sulla Tav. PdR.III-IV.01 le fase di rispetto determinate sulla base del D.p.A. elaborato dall'Ente Gestore ai sensi di legge.

All'interno di tali fasce non sono consentite nuove edificazioni, ampliamenti dei fabbricati esistenti e recuperi abitativi dei sottotetti ai sensi del successivo articolo [52 – Recupero abitativo dei sottotetti](#) . Gli interventi di ristrutturazione e/o cambio d'uso sono consentiti, ferma restando la normativa d'Ambito, solo a seguito di verifiche e analisi eseguite da tecnici abilitati e validate degli Enti competenti che accertino la sussistenza del rispetto dei limiti di inquinamento elettromagnetico all'interno dell'immobile oggetto



d'intervento. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria così come definiti dall'articolo 5, comma 1 lett. a) e b), del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

Lungo i tracciati di "risanamento ambientale" (previsti) sono individuate idonee fasce di rispetto. All'interno di tali fasce non sono consentite nuove edificazioni, ampliamenti dei fabbricati esistenti, recuperi abitativi dei sottotetti ai sensi dell'art. 63 e seg. della L.R. 12/2005 e s.m.i.. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo così come definiti dall'articolo 5, comma 1 lett. a), b) e c) del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

## **Art. 49 – Norme in materia di prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici**

Sulla base dell'allegato studio della componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T. il territorio è articolato in 3 classi di fattibilità, sulla base della classe vengono previste distinte normative relative:

- alle fattibilità di trasformazione dei suoli;
- alle indagini di approfondimento da effettuarsi prima di interventi di trasformazione del territorio;
- alle opere di mitigazione del rischio da realizzarsi;
- alle prescrizioni inerenti le tipologie costruttive.

I contenuti riportate nella tavole 8a e 8b di P.G.T. devono intendersi prescrittive ed integralmente recepite dal P.d.R., pertanto:

- a) nelle zone ricadenti nella Classe 4 è vietata l'edificazione, secondo quanto definito nelle "colonne" "Opera edificatoria ammissibile";
- b) in tutte le zone indipendentemente dalla Classe di fattibilità dovranno essere espletate le indagini di approfondimento preventive e gli interventi da prevedere in fase progettuale nonché adottare in sede progettuale le norme sismiche indicate su detta planimetria di Piano.

Negli ambiti soggetti a preventivo Piano/programma in sede di presentazione del progetto urbanistico dovranno essere espletate gli studi, gli approfondimenti e verifiche che vengono indicati nelle citate tavole di Piano. Il Piano/programma dovrà inoltre riportare le prescrizioni attuative al fine del rispetto delle risultanze della componente geologica, idrogeologica e sismica di progetto.

Nel caso di intervento diretto i suddetti adempimenti dovranno essere espletati in sede di presentazione della richiesta di titolo abilitativo (permesso di costruire, D.I.A. ovvero S.C.I.A.).

Le Norme Geologiche di Piano allegate al Documento di Piano disciplinano nel dettaglio la materia.

## **Art. 50 – Grandi e Medie strutture di vendita**

Le grandi strutture di vendita sono ammissibili solo ed esclusivamente nella zona di cui al precedente [Art. 35 - Ambito di trasformazione "Accordo di Programma Alfa Romeo 2015"](#) e pertanto si rimanda alla disciplina contenuta nel citato Accordo di Programma.

Salvo più restrittiva previsione di zona le medie strutture di vendita sono ammesse:

- a) nella zona di cui all'[Art. 30 – Nuclei di antica formazione – "A"](#), con specifiche limitazioni e condizioni;
- b) nella zona di cui all'[Art. 36 - Ambito di trasformazione extraurbana \(ATE\): "Accordo di Programma Alfa Romeo 2015"](#);



- c) Nella zona di cui all'Art. 37 – Ambiti di Attuazione del Documento di Piano - “D.P.”,
- d) nella zona di cui all'[Art. 40 - Ambiti di trasformazione funzionale “Tf”](#),
- e) nelle zona di cui all' [Art. 41 - Ambiti terziari esistenti “T”](#);

per gli ambiti di cui alle lettere a), d) ed e) previo permesso di costruire convenzionato, per l'ambito di cui alla lettera b) sulla base della disciplina dell'AdiP e per l'ambito di cui alla lettera c) secondo i Criteri definiti dal Documento di Piano.<sup>xxvii</sup>

Il progetto relativo ad una media struttura di vendita deve essere corredato dalla dimostrazione della sussistenza delle seguenti condizioni:

1. Che sia recepita nell'ambito della superficie fondiaria privata una superficie da destinare a parcheggio della clientela, di dimensione pari al 75% della SIp;
2. sia dimostrata la dotazione di parcheggi privati nella misura minima stabilita dal precedente articolo 9 ([S.p. = Superficie a parcheggio privato](#)).

La realizzazione di edifici destinati ad ospitare medie strutture di vendita deve in particolare garantire idonei accessi e uscite dalla viabilità pubblica, senza che l'utilizzo dei parcheggi di pertinenza dell'attività crei problemi alla circolazione. Per tale motivo dovranno essere previste idonee opere di raccordo alla viabilità ordinaria, realizzate all'interno dell'area d'intervento.

Inoltre dette strutture commerciali dovranno prevedere un'adeguata sistemazione delle aree a margine della viabilità e dei parcheggi, da documentare in sede di Piano/programma o di P.d.c.. In particolare i parcheggi a raso dovranno essere alberati con un albero ad alto fusto ogni cinque posti auto, distribuendo omogeneamente l'alberatura su tutta la superficie del parcheggio.

E' facoltà delle medie strutture esistenti alla data di adozione del Piano di ampliarsi o di trasferirsi nell'ambito del tessuto urbano consolidato nel rispetto delle condizioni sopra esposte nonché delle previsioni di zona contenute nelle presenti N.T.A., oppure negli ambiti di trasformazione compatibilmente con le indicazioni contenute nel Documento di Piano. In caso di trasferimento, nelle sedi di origine sono consentiti i subentri nel rispetto della normativa di P.G.T..

Nel caso in cui in un Piano/programma sia previsto l'insediamento di una media struttura di vendita, l'approvazione di detto piano non potrà intervenire prima del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale. Il rilascio dell'autorizzazione commerciale non pregiudica le ulteriori verifiche da effettuarsi nell'ambito del procedimento di natura urbanistico-edilizia. La verifica di ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale è limitata ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale. I termini per l'inizio dell'attività di vendita fissati dall'art. 22 del D.Lgs. 114/98, ai fini della revoca delle autorizzazioni amministrative commerciali, decorreranno dalla data di stipula della convenzione urbanistica del Piano/programma. In ogni qual modo l'attivazione dell'esercizio commerciale è subordinata all'ottenimento dell'agibilità dell'edificio.

## Art. 51 – Edilizia sociale

Entro gli ambiti assoggettati a Piano/programma una quota della volumetria residenziale prevista dovrà essere utilizzata per la realizzazione di alloggi con caratteristiche economico-popolare sulla base delle caratteristiche e modalità definite dallo specifico Regolamento comunale (*Documento di determinazione dei parametri relativi agli interventi di edilizia convenzionata ai sensi dell'articolo 18 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380* approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 10.1.2006 e successivi aggiornamenti), come meglio definito dal P.d.S..

Detta quota viene definita dal Piano dei Servizi in funzione al tipo e dell'entità volumetrica oggetto dell'intervento proposto, inoltre detto Piano definisce le forme ed i contenuti del convenzionamento.

Il Piano dei Servizi determina inoltre forme di incentivazione per le realizzazioni di alloggi in affitto sociale, tale maggiorazione non può comunque superare il 50% dell'indice di zona.



Nell'ambito di Piani/programmi in cui, sulla base delle vigenti norme, si determinano quote di edilizia sociale inferiori a 1.500 mc, può esserne richiesta la monetizzazione sulla base di quanto stabilito dal P.d.S..

## Art. 52 – Recupero abitativo dei sottotetti

Sulla base delle precedenti norme vengono individuate le zone o ambiti residenziali ove non è consentito il recupero abitativo dei sottotetti secondo la definizione di cui al Titolo IV, Capo I della L.R. 12/2005 e s.m.i..

La realizzazione di interventi di recupero abitativo dei sottotetti è comunque subordinata al rispetto della citata legge regionale e del Regolamento Edilizio Comunale.

Tutti gli interventi di recupero di cui al presente articolo, che determinano la creazione di nuove unità immobiliari<sup>xxviii</sup>, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi parcheggi pertinenziali secondo i parametri definiti dall'articolo 64, comma 3, della L.R. 12/2005 e s.m.i., è comunque consentita la monetizzazione per le quote eccedenti 1 metro quadro ogni 10 metri cubi previste dalla presenti norme<sup>xxix</sup>.

Gli interventi che determinano modificazione delle altezza di colmo e/o di gronda e/o delle linee di pendenza delle falde dell'edificio esistente sono subordinati al rispetto delle distanze dai confini (Dc), dai fabbricati (Df) e dalle strade (Df), non sono rilevanti ai fini del presente comma l'inserimento delle coperture esistenti di lucernari ed abbaini nel rispetto del R.E., nei limiti strettamente necessari al fine di garantire i rapporti areoilluminanti stabiliti dal vigente Regolamento Locale d'Igiene.

Non è consentito il recupero abitativo dei sottotetti di immobili inseriti in ambiti soggetti a preventivo Piano/programma o permesso di costruire convenzionato non ancora attuato, fatto salvo quanto previsto dal precedente articolo 30 – Nuclei di antica formazione "A".

Il Piano individua con il simbolo "S" gli ambiti ove non è consentito il recupero abitativo del sottotetto al fine preservare le caratteristiche tipologiche degli edifici esistenti così come già definito con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 14.2.2006 in sede di applicazione della L.R. n. 20/2005.

## Art. 53 – Industrie a rischio di incidente rilevante

Sugli immobili delle aziende esistenti con impianti soggetti alle prescrizioni di cui al D.Lgs. 334/99 e s.m.i. (stabilimenti a rischio di incidente rilevante), esistenti alla data di adozione del P.G.T., non conformi alle previsioni di Piano di cui al precedente articolo 14, sono ammessi unicamente le opere di ordinaria, straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia (esclusa la totale demolizione e/o totale ricostruzione, con possibilità di parziale ricostruzione con modifica di sagoma senza aumento di Slp) così come definite dall'articolo 5, comma 1 lett. a), b) e c) e d) (esclusa la totale demolizione e/o totale ricostruzione, con possibilità di parziale ricostruzione con modifica di sagoma senza aumento di Slp) del vigente Regolamento Edilizio Comunale e non è consentito il cambio di destinazione d'uso. All'interno dello stabilimento non sono consentite nuove edificazioni e sono vietate modifiche di impianti e/o del ciclo produttivo che comportino, sulla base della normativa vigente, potenziali ampliamenti (rispetto all'E.R.I.R. approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 27.4.2004 e successivo aggiornamento approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 77 del 27.11.2007 sulla base delle Classi definite dal D.M. 9.5.2001 e s.m.i.) delle aree di rischio. Qualora nuove disposizioni legislative o regolamentari in materia impongano comunque un adeguamento delle aree di rischio il soggetto gestore dovrà modificare il proprio sistema produttivo al fine di non ampliare dette zone di rischio.<sup>xxx</sup>

Fino al permanere in essere dell'attività a rischio di incidente rilevante le aree esterne allo stabilimento sono soggette ai vincoli definiti dal E.R.I.R. approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 27.4.2004 e successivo aggiornamento approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 77 del 27.11.2007 sulla base delle Classi definite dal D.M. 9.5.2001 e precisamente:

- Classe D,
- Classe E,
- Classe F.

Al cessare dell'utilizzo in essere alla data di adozione del P.G.T. delle aree interessate dalla disciplina del D.Lgs. 334/99 e s.m.i. dovrà essere presentata una proposta di trasformazione secondo quanto stabilito dal precedente articolo [40 - Ambiti di trasformazione funzionale "Tf"](#) che interessi l'intero ambito così come perimetrato dalla Tav. III-IV.01 di P.d.R. sulla base delle indicazioni contenute nel E.R.I.R. approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 27.4.2004 e successivo aggiornamento approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 77 del 27.11.2007.

## **Art. 54 – Aree oggetto di bonifica ambientale "Ba"**

Le aree sulle quali sono stati eseguiti interventi di messa in sicurezza, a seguito dell'accertamento di valori di inquinanti superiori ai limiti stabiliti dalla vigente normativa, non possono essere in alcun modo alterate dal punto di vista stratigrafico e devono essere monitorate in modo da garantire il permanere delle condizioni previste nel progetto approvato dagli Enti competenti.

La destinazione principale in detti ambiti è verde come disciplinato dal precedente articolo [26 – Zone a servizi pubblici "Sp"](#) lett. [c - d\) zone per il verde](#) , anche esclusivamente privato.

Quale destinazione accessoria sono consentiti parcheggi a raso pubblici e privati ed impianti sportivi (pubblici e privati).

Gli eventuali impianti sportivi e/o i parcheggi dovranno essere privi di strutture che possano alterare il sistema di messa in sicurezza.

Detti interventi devono essere comunque preventivamente autorizzati dagli Enti competenti in materia ambientale.

Quanto sopra fermo restando il rispetto della disciplina edilizia-urbanistica da verificare attraverso la procedura del permesso di costruire convenzionato.

## **Art. 55 – Vincolo paesaggistico e fasce di protezione**

Alcune zone del territorio comunale ai sensi della Parte III del D.lgs. 22.1.2004 n. 42 e s.m.i. risultano assoggettate ai vincoli di tutela paesaggistica, più precisamente, le aree:

1. incluse nel *Parco delle Groane*, art. 142, comma 1, lett. f),
2. poste lungo il torrente *Lura*, art. 142, comma 1, lett. c),
3. poste lungo il torrente *Giusa*, art. 142, comma 1, lett. c),
4. boscate, secondo la disciplina della L.R. 31/2008, art. 142, comma 1, lett. g).

Gli interventi urbanistici ed edilizi all'interno di dette zone, fermo restando la normativa d'ambito prevista dal P.G.T., sono subordinati alla preventiva autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 e segg. del D.lgs. 42/2004 e s.m.i..



Inoltre attorno a tutte le aree che rivestono particolare rilievo di memoria storico-culturale, e/o di pregio ambientale e/o paesaggistico vengono individuate idonee fasce di protezione entro le quali gli interventi urbanistico-edilizi devono essere sottoposti ad attento esame al fine di garantire un corretto inserimento architettonico e paesaggistico al contorno di tali zone di interesse strategico.

Gli ambiti oggetto di tutela di cui al precedente capoverso, sono i seguenti:

- a) Le aree di cui al primo comma del presente articolo,
- b) [Art. 29 – Ambiti di compensazione ambientale “Ca”](#),
- c) [Art. 30 – Nuclei di antica formazione – “A”](#),
- d) [Art. 34 - Ville e villaggi – “Vv”](#),
- e) [Art. 44 - Ambiti agricoli “E”](#),
- f) [Art. 45 - Le aree del Sistema del Verde “Sv”](#).

Sulle tav. nn. IV.01, A,B,C,D ed E vengono rappresentate le zone sottoposte a tutela e le relative fasce di protezione.

Nei suddetti ambiti, fermo restando il rispetto della disciplina prevista dal P.T.C. del Parco per le aree in esso ricomprese, gli interventi devono essere attuati con riferimento alle indicazioni contenute nel Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali del P.T.C.P., per quanto applicabili.

Nelle zone di cui al precedente comma, fatte salve le disposizioni di cui all'articolo [30 – Nuclei di antica formazione - “A”](#), le opere modificative dell'aspetto esteriore degli edifici e della sistemazione esterna dei luoghi costituiscono intervento sopra la soglia di rilevanza ai sensi e per gli effetti della valutazione di impatto paesaggistico così come definito dal Piano Territoriale Regionale.

Pertanto, con l'esclusione degli interventi soggetti ad autorizzazione paesaggistica, trasformazioni e modifiche di cui al comma precedente sono soggette a preventiva valutazione dell'impatto paesaggistico.

## **Art. 55bis – Attuazione dei Piani/programmi<sup>ixxi</sup>**

Nel rispetto delle previsioni di zona, nel caso sia prevista l'attuazione del P.G.T. attraverso Piani/programmi, per detti strumenti l'indice di fabbricabilità di progetto dovrà essere maggiore di almeno il 15% dell'indice di zona, fermo restando il limite dell'indice massimo stabilito per lo specifico ambito e quanto disciplinato dal precedente articolo 18.

L'incremento dell'indice di zona dovrà essere ottenuto attraverso l'applicazione delle disposizioni previste dal presente documento, in particolare, in materia di: qualità architettonica, qualità energetica degli edifici, capacità edificatoria derivante dalla perequazione urbanistica ed edilizia sociale.

## TITOLO V NORME FINALI

### Art. 56 - Edifici esistenti

Il Piano delle regole, in coerenza con quanto stabilito dalla L.R. 12/2005 e s.m.i., prevede la salvaguardia delle volumetrie e delle superfici lorde esistenti alla data di adozione del P.G.T. , con la sola eccezione degli edifici, o loro parti, oggetto di condono edilizio, per le quali la verifica dell'indice fondiario di zona è vincolante, e dei fabbricati inclusi negli Ambiti disciplinati dal Documento di Piano. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio preesistente, è pertanto ammesso il mantenimento della superficie lorda di pavimento o della volumetria, nonché del rapporto di copertura, esistenti prima della demolizione, anche quando non conformi agli indici ed ai parametri dettati per ciascuna zona , salvo diversa specifica prescrizione o vincolo contenuti nel presente Piano. Agli edifici di cui al presente comma non si devono considerare asservite le aree acquisite dai proprietari di essi dopo la loro realizzazione.

Per esistente deve intendersi un immobile che alla data di adozione del P.G.T. sia stato ultimato e reso agibile.

In ogni caso il volume esistente prima degli interventi di demolizione dovrà essere quantificato e asseverato secondo i criteri di calcolo delle presenti norme, e dovranno essere salvaguardati i vincoli ambientali e:

- a) garantita una superficie minima a verde piantumabile percolante di cui al precedente articolo [12 – Tutela e valorizzazione del verde](#);
- b) si dovrà assicurare una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale del nuovo edificio pari al 30% rispetto al corrispondente valore limite previsto dai provvedimenti regionali di cui agli articoli 9 e 25 della L.R. 24/2006 e s.m.i..

Sugli edifici, o loro parti, condonati ai sensi della legge 47/1985 e successive leggi in materia, sono consentiti gli interventi che non comportano incremento della superficie lorda di pavimento, della volumetria e della superficie coperta, anche in deroga alle vigenti norme del Regolamento edilizio Comunale e del Regolamento Locale d'Igiene quando costituiscono un adeguamento a prescrizioni edilizie ed igienico sanitarie vigenti o comportano un obiettivo miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie, fermo restando il rispetto delle distanze dai fabbricati (Df) di cui al precedente articolo [9 – Parametri urbanistici](#).

### Art. 57 - Edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di P.d.R.

Gli impianti stradali per la distribuzione del carburante, esistenti alla data di adozione delle presenti norme, potranno continuare l'attività, fermo restando il rispetto del D.Lgs. n. 32/98 e s.m.i. e della vigente normativa regionale in materia, sulla base della convenzione già stipulata di asservimento e di regolamento d'uso fra l'Amministrazione C.le la Società che gestisce l'impianto ed il proprietario dell'area. Nella convenzione sono indicate le modalità d'uso del suolo, il termine dell'esercizio dell'attività in essere, le forme di controllo pubblico e le garanzie a favore dell'Amm.ne C.le. Alla scadenza della convenzione il Comune entrerà in possesso delle aree utilizzate da detta attività, previa bonifica del sito ai sensi di legge da parte dei/gli gestore/proprietario dell'impianto, se ciò risulti necessario. In tali aree, nel caso di interventi di modificazione, ristrutturazione o ampliamento, non potranno essere superati i parametri definiti per le zone "Dc", di cui al precedente articolo [42 - Zone per impianti di distributori di carburante "Dc"](#) nel rispetto di quanto stabilito dal precedente articolo [47 – Fasce di protezione dei siti sensibili "Fp"](#).

Gli edifici esistenti ed aventi destinazioni d'uso in contrasto con quelle di zona potranno adeguarsi alle destinazioni ammesse conservando la medesima Slp; in caso di mantenimento delle destinazioni d'uso in atto al momento della approvazione del P.G.T. sono ammesse unicamente le opere di ordinaria e



straordinaria manutenzione, così come definite dall'articolo 5, comma 1 lett. a) e b), del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

Gli impianti di telefonia mobile esistenti allo scadere dei contratti in essere alla data di adozione del P.G.T. dovranno adeguarsi alle previsioni di Piano.

## **Art. 58 – Piani/programmi in itinere o scaduti**

Alla scadenza dei Piani/programmi vigenti e, comunque, nei casi di mancata indicazione del termine convenzionale, dopo i 10 anni a far data dalla stipula dell'atto convenzionale, per i lotti rimasti inedificati, si procederà al riconvenzionamento della restante capacità edificatoria applicando i parametri indicati nel precedente Piano/programma scaduto, fermo restando la conformità delle stesse alle previsioni di Ambito del vigente P.G.T. ed in particolare al Documento di Piano vigente alla data della nuova convenzione, e detraendo le aree a servizi pubblici già cedute o asservite all'uso pubblico, tenendo conto delle opere di urbanizzazione e delle compensazioni già realizzate ed adeguando gli oneri di urbanizzazione e la dotazione dei servizi nonché l'eventuale quota di edilizia residenziale pubblica alle mutate esigenze eventualmente intervenute. In assenza di nuovo convenzionamento sulle aree già edificate sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza possibilità di modifiche delle destinazioni d'uso.

## **Art. 58bis – Interventi connessi ad Expo 2015<sup>xxxii</sup>**

Al fine di creare utili sinergie fra le iniziative di sviluppo sul territorio e l'evento Expo 2015 fino al 31.10.2015 i seguenti interventi:

1. di riqualificazione urbanistica, ristrutturazione urbanistica e trasformazione funzionale di aree, interi edifici o compendi immobiliari, conformi alle previsioni di P.G.T.;
  2. a carattere temporaneo e/o con strutture mobili, anche in deroga alle previsioni di P.G.T.;
- possono essere realizzate sulla base di un permesso di costruire convenzionato al fine di realizzare strutture pubbliche, di interesse pubblico o privato strettamente correlate ad Expo.

La proposta di permesso di costruire convenzionato dovrà esplicitare in modo puntuale le interazioni fra la proposta ed Expo e contenere le idonee garanzie atte ad assicurare il completo ripristino dei luoghi nel caso di strutture provvisorie realizzate in deroga al P.G.T..

Nell'ambito della procedura convenzionale verranno definiti i contributi urbanizzativi; compensativi urbanistici, ambientali e sociali a carico dell'intervento in analogia a quanto indicato nei Criteri del Documento di Piano (fascicolo A5.6).

## **Art. 59 – Monitoraggio degli obiettivi di Piano**

Al fine di verificare il raggiungimento degli obiettivi, la coerenza con le previsioni e la sostenibilità del P.G.T. verrà istituita una Cabina di regia tecnico-scientifica con il compito di monitorare la realizzazione delle previsioni di Piano ed i conseguenti effetti sul territorio e la popolazione.





La Giunta comunale procederà alla definizione del gruppo di lavoro interdisciplinare che costituirà detta Cabina, composto da tecnici dei competenti uffici comunali e, se ritenuto necessario, supportato da esperti, da individuare prioritariamente nelle strutture ed enti della pubblica amministrazione.

Sulla base delle indicazioni elaborate attraverso il processo di V.A.S. la Cabina procederà a definire modelli di rilevazione e monitoraggio degli elementi significativi del Piano, in coerenza con gli indirizzi definiti dall'articolo 71 delle NdA del P.T.C.P., quali:

- consumo del territorio in relazione alle previsioni;
- stato di attuazione delle opere rispetto ai servizi pubblici indicati nel P.d.S.;
- incremento della dotazione verde ed arborea per abitante in rapporto alle variazioni di produzione del CO<sub>2</sub>;
- variazione dell'inquinamento acustico a seguito delle modifiche stradali e trasportistiche;
- rapporto dotazione complessiva servizi pubblici/cittadini in termini quantitativi e, se possibile, qualitativi;
- confronto fra la produzione edilizia e l'andamento demografico con particolare riguardo alla variazione dell'età media della popolazione residente;
- monitoraggio di alcuni fattori inquinanti significativi per il territorio;
- Coerenza delle previsioni e della normativa di P.G.T. alle esigenze socio-economiche del territorio;
- altri elementi atti a valutare la qualità della vita, dell'ambiente e del paesaggio.

Ogni due anni verrà redatto dalla Cabina di regia un Rapporto che verrà sottoposto alla Giunta comunale.

Detto Rapporto e le eventuali proposte operative della Giunta saranno esaminate dal Consiglio comunale le cui determinazioni costituiranno atto di indirizzo per l'Amministrazione e, se ritenuto necessario, eventuale avvio di procedimento di variante al P.G.T..



## ALLEGATI

## Schede tecniche dei parametri urbanistici ed edilizi dei sub ambiti - Art. n. 36

<b>Sub ambito b1/b</b>
<p><b>Destinazioni d'uso principali:</b> attività produttiva, industriale ed artigianale dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi.</p> <p><b>Destinazioni d'uso complementari:</b> uffici a servizio ed attività integrative alla produzione (mense, asili aziendali, palestre pertinenziali, ecc.) delle imprese insediate nell'area, ove gli uffici di servizio superino la quota del 25% e, con le attività integrative, la quota del 35% della s.l.p. destinata alla singola attività produttiva, il loro insediamento è subordinato all'adeguamento del fabbisogno delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale secondo quanto previsto all' art. 10 delle "Norme di Attuazione e Schede Attuative" . La previsione di accessorietà dovrà essere garantita con un atto di impegno unilaterale – non trascritto – confermativo del vincolo di complementarietà funzionale da presentare al Comune al momento della richiesta del titolo edilizio. Il Comune potrà anche trasferire tale impegno in una specifica prescrizione del titolo edilizio e delle autorizzazioni amministrative richieste per l'esercizio delle attività che verranno insediate nella unità considerata.</p> <p><b>Destinazioni d'uso compatibili:</b> Funzione terziario – direzionale e commerciale, nella misura max di 1.500 mq di SLP e con la limitazione per le unità commerciali a "esercizio di vicinato" secondo quanto previsto all' art. 10 delle "Norme di Attuazione e Schede Attuative". Per l'insediamento di queste attività è previsto l'adeguamento della dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.</p>
<p><b>Indice territoriale It*: 0,6525 mq/mq</b></p>
<p><b>Altezze massime ammesse:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- m. 25 per gli edifici a prevalente destinazione produttiva e artigianale;</li><li>- m. 35 per gli edifici a destinazione terziario-direzionale, ricettiva alberghiera;</li><li>- m. 25 per gli edifici a destinazione commerciale.</li></ul>
<p><b>Modalità di intervento:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ titolo abilitativo semplice in caso di interventi di attuazione e completamento delle previsioni insediative e funzionali previsti nel P.R.I. approvato con A.d.P. sottoscritto dagli Enti interessati il 3 aprile 1997 ed approvato dalla Regione Lombardia con decreto del Presidente della Giunta regionale n. 58158 del 26 giugno 1997, pubblicato sul BURL n. 29 del 14 luglio 1997, modificato con A.d.P. sottoscritto dagli Enti interessati il 30 aprile 2004 e approvato con decreto del Presidente della Giunta regionale n. 8980 del 28 maggio 2004, pubblicato sul BURL n. 23 del 31 maggio 2004.</li><li>▪ titolo abilitativo convenzionato in caso di destinazioni compatibili o quote di uffici superiori al 35% della SLP realizzabile nel sub ambito.</li></ul>
<p><b>Tipologie di intervento:</b> manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nonché di nuova costruzione.</p>

\*: l'indice territoriale It è determinato dall'intero ambito intercomunale.

<b>Sub ambito c1/b</b>
<p><b>Destinazioni d'uso principali:</b> attività commerciali per l'insediamento di una o più grandi strutture di vendita, anche nella forma unitaria del centro commerciale e/o del parco commerciale, terziario di servizio e artigianato di servizio così come puntualmente descritte dalle "Schede Attuative"</p> <p><b>Destinazioni d'uso complementari:</b> servizi pubblici ed infrastrutture di interesse comunale e sovracomunale, non computati ai fini dell'indice territoriale.</p>
<p><b>Indice territoriale It*: 0,03201 mq/mq</b></p>
<p><b>Altezze massime ammesse:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- m. 25 per gli edifici a destinazione commerciale (media e grande struttura di vendita).</li></ul>

**Modalità di intervento:**

- titolo abilitativo semplice previa approvazione di strumento di pianificazione attuativa e/o programmazione negoziata.

La superficie massima di vendita verrà determinata in sede di procedimento amministrativo della/e grande/i struttura/e di vendita, in conformità alle disposizioni vigenti e con particolare riguardo alla valutazione di compatibilità e sostenibilità.

Sulla base delle risultanze delle valutazioni del suddetto procedimento, l'Amministrazione determinerà in modo definitivo la superficie di vendita oggetto di convenzione urbanistica.

**Tipologie di intervento:**

manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nonché di nuova costruzione.

\*: l'indice territoriale It è determinato dall'intero ambito intercomunale.

**Sub ambito c1/c****Destinazioni d'uso principali:**

attività terziario-direzionali, artigianali, di servizio alle persone e alle imprese.

**Destinazioni d'uso complementari** max 25% della slp d'ambito (di cui max 30% funzione commerciale di vicinato):

attività di formazione e istruzione superiore e/o universitaria, centro di ricerca e sviluppo (tanto di iniziativa pubblica quanto di quella privata), attività commerciali di vicinato, spazi espositivi, pubblici esercizi e ristorazione.

**Indice territoriale It: 1,3406 mq/mq**

**Altezze massime ammesse:**

- m. 35 per gli edifici a destinazione terziario-direzionale, centri di ricerca-formazione e istruzione superiore.

**Modalità di intervento:**

- titolo abilitativo semplice previa approvazione di strumento di pianificazione attuativa e/o programmazione negoziata.
- Il presente Sub ambito potrà essere accorpato al Sub ambito c1/a, omogeneizzandone le funzioni con quelle del Sub ambito c1/c. Conferma della funzione di interesse pubblico prevista per il Sub ambito c1/c (attività di formazione e istruzione superiore e/o universitaria, centri di ricerca e sviluppo, tanto di iniziativa pubblica quanto di quella privata) per quantità di SLP non inferiore a mq. 11.000.

**Tipologie di intervento:**

manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nonché di nuova costruzione.

**Sub ambito c1/a**

**Destinazioni d'uso principali:** residenziale.

**Destinazioni d'uso complementari** max 10 % della slp (di cui max 30% funzione commerciale di vicinato): attività ricettive alberghiere e attività commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato.

Per l'insediamento di queste ultime attività è previsto l'adeguamento della dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

**Indice territoriale It: 0,400 mq/mq**

**Altezze massime ammesse:**

- m. 25 per gli edifici a destinazione residenziale e commerciale;
- m. 35 per gli edifici a destinazione ricettiva alberghiera.

**Modalità di intervento:**

- titolo abilitativo semplice previa approvazione di strumento di pianificazione attuativa e/o programmazione negoziata. Può tuttavia essere ammessa un'attuazione per parti (sub comparti), al fine di coordinare gli interventi dell'AdP nel suo complesso.

Al presente Sub ambito potrà essere accorpato il Sub ambito c1/c, omogeneizzandone le funzioni con quelle del Sub ambito c1/a, nel rispetto della slp massima prevista e della conferma dell'attrezzatura di interesse

generale.

**Tipologie di intervento:**

manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nonché di nuova costruzione.

**Sub ambito d1**

**Destinazioni d'uso principali:**

produzione di beni e di servizi asserviti alle attività produttive del Gruppo Fiat.

**Destinazioni d'uso complementari:**

terziario-direzionale.

Per l'insediamento di queste ultime attività è previsto l'adeguamento della dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

**Indice territoriale It: 1,4432 mq/mq (esistente)**

**Altezze massime ammesse:**

- m. 25 per gli edifici a prevalente destinazione produttiva;
- m. 35 per gli edifici a destinazione terziario-direzionale.

**Modalità di intervento:**

- titolo abilitativo semplice in caso di interventi correlati all'attività esistente, previa stipula di una convenzione ricognitiva dell'attività;
- titolo abilitativo convenzionato in caso di cessazione o trasferimento dell'attività in essere.

**Tipologie di intervento:**

manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento tecnologico e/o funzionale, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia sui fabbricati esistenti, nuova edificazione ed ampliamento degli impianti.

**Sub ambito b2**

**Destinazioni d'uso principali:**

attività produttiva, industriale ed artigianale diretta alla produzione di beni ed alla prestazione di servizi e attrezzature e spazi a servizio della produzione.

**Destinazioni d'uso complementari:**

attività terziario-direzionali di servizio alle imprese e attrezzature e spazi a servizio della produzione (max 35% della slp).

**Indice territoriale It\*: 0,8575 mq/mq**

**Altezze massime ammesse:**

- m. 25 per gli edifici a prevalente destinazione produttiva ed artigianale;
- m. 35 per gli edifici a destinazione terziario-direzionale.

**Modalità di intervento:**

- titolo abilitativo semplice, per quanto riguarda gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo che prevedono attività di produzione di beni e servizi;
- titolo abilitativo convenzionato in caso di nuova costruzione, la ristrutturazione edilizia, e l'inserimento di attività terziario-direzionali fatto salvo che l'operatore si rende disponibile, a seguito della richiesta degli Enti e/o Società coinvolte, ad individuare una parte dei parcheggi remoti Expo all'interno dell'ambito b2, in particolare sulle aree pertinenziali degli edifici (circa 55.000 mq), da utilizzarsi, durante il periodo della manifestazione. La richiesta dovrà pervenire entro il 31/12/2013, in modo tale da coordinare le attività ad oggi presenti nell'area e determinare le modalità di gestione di tali spazi, previo accordo con gli Enti e/o Società interessati. Successivamente alla manifestazione sarà possibile la trasformazione dell'area, che potrà prevedere il cambio delle destinazioni d'uso ammesse e complementari verso altre funzioni, ad esclusione di quella residenziale. Contestualmente alla definizione delle modalità d'uso e gestione delle aree a parcheggio per il periodo della manifestazione Expo, verranno stabiliti con le A.C. coinvolte i principi di trasformazione e riutilizzo dell'area, finalizzate alla predisposizione di un piano attuativo/PII e dell'eventuale variante. Con la pianificazione attuativa verranno più precisamente determinate le funzioni,



le quantità e l'eventuale variazione dei fabbisogni generati.

Le previsioni di intervento dovranno tenere in considerazione i riferimenti contenuti all'interno del P.T.C.P. della Provincia di Milano per quanto riguarda la fascia di rispetto fluviale del Torrente Lura.

**Tipologie di intervento:**

manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, restauro, ristrutturazione edilizia, nonché di nuova costruzione.

\*: l'indice territoriale It è determinato dall'intero ambito intercomunale.

**Sub ambito d3**

**Destinazioni d'uso principali:**

produttiva, impianti tecnologici.

**Destinazioni d'uso complementari:**

uffici e attrezzature a servizio dell'attività produttiva fino a mq. 2.000.

**Indice territoriale It: 0,0592 mq/mq**

**Altezze massime ammesse:**

- m. 25 per gli edifici a prevalente destinazione produttiva, impianti tecnologici.

**Modalità di intervento:**

▪ titolo abilitativo convenzionato per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione.

Le forniture ed i servizi afferenti agli impianti esistenti potranno essere rivolte, oltre alle esigenze del compendio ex Alfa Romeo, anche ad utenze esterne al compendio stesso.

**Tipologie di intervento:**

manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sui fabbricati esistenti, nuova edificazione.

Le previsioni di intervento dovranno tenere in considerazione i riferimenti contenuti all'interno del P.T.C.P. della Provincia di Milano per quanto riguarda la fascia di rispetto fluviale del Torrente Lura, e della presenza della fascia boscata.

**Area servizi pubblici SP4, SP5, SP6, SP7, SP8, SP9, SP10, SP12**

Queste aree sono destinate alla realizzazione di parcheggi, verde e attrezzature di servizio agli insediamenti produttivi.

In particolare:

SP5 – SP6 – SP10: aree comprese nel Parco delle Groane a cui fanno riferimento le norme tecniche del Parco;

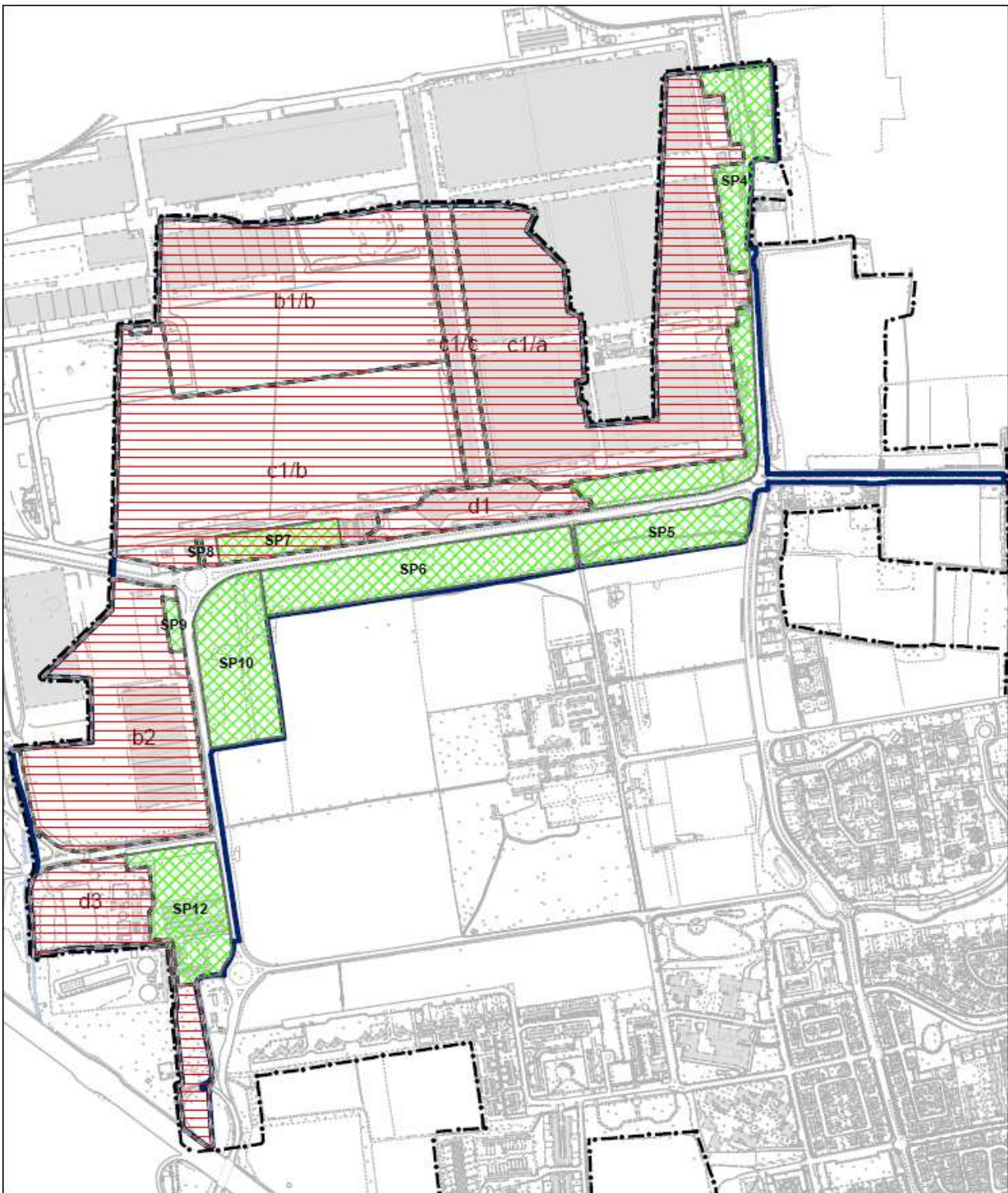
SP7: area ricompresa nell'ambito c1/b regolamentata in Convenzione;

SP12: area di proprietà del Comune di Arese da destinare a riqualificazione ambientale..





Le aree a destinazione pubblica già attuate sono disciplinate dalla normativa vigente del Comune.



### Planimetria art. n. 36



#### Scheda individuazione sub-ambiti Ambito di trasformazione ATE (art. 36 NTA del PdR)

-  Aree speciali, ATE
-  Sub-Ambiti di trasformazione
-  Aree a servizi pubblici esistenti
-  Limite Amministrativo

## Note

- i Modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 18 con le correzioni deliberate dal Consiglio Comunale;
- ii Modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 18 con le correzioni deliberate dal Consiglio Comunale;
- iii Modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 33 con le correzioni deliberate dal Consiglio Comunale;
- iv Modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 29 con le correzioni deliberate dal Consiglio Comunale;
- v Modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 3 con le correzioni deliberate dal Consiglio Comunale;
- vi Modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 39 con le correzioni deliberate dal Consiglio Comunale;
- vii Modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 29 con le correzioni deliberate dal Consiglio Comunale;
- viii Modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 29 con le correzioni deliberate dal Consiglio Comunale;
- ix Modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 15 con le correzioni deliberate dal Consiglio Comunale;
- x Modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 18 con le correzioni deliberate dal Consiglio Comunale;
- xi Modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 18 con le correzioni deliberate dal Consiglio Comunale;
- xii Modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni nn. 17, 30 con le correzioni deliberate dal Consiglio Comunale;
- xiii Modifica a seguito dell'accoglimento del parere dell'Amministrazione Provinciale del. g. n. 178/2014 con le correzioni deliberate dal Consiglio Comunale
- xiv Modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 3 con le correzioni deliberate dal Consiglio Comunale;
- xv Modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 35 con le correzioni deliberate dal Consiglio Comunale;
- xvi Modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 18 con le correzioni deliberate dal Consiglio Comunale;
- xvii Modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni nn. 16, 17, 30 con le correzioni deliberate dal Consiglio Comunale;
- xviii Modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 33 con le correzioni deliberate dal Consiglio Comunale;
- xix Modifica a seguito dell'accoglimento del parere dell'Amministrazione Provinciale del. g. n. 178/2014 con le correzioni deliberate dal Consiglio Comunale;
- xx Modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni nn. 8,10,13,15,25,39 con le correzioni deliberate dal Consiglio Comunale;
- xxi Modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni nn. 8,10,13,15,25,39 con le correzioni deliberate dal Consiglio Comunale;
- xxii Modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 18 con le correzioni deliberate dal Consiglio Comunale;
- xxiii Modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 29 con le correzioni deliberate dal Consiglio Comunale;
- xxiv Modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 27 con le correzioni deliberate dal Consiglio Comunale;
- xxv Modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni nn. 8,10,13 con le correzioni deliberate dal Consiglio Comunale;
- xxvi Modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 28 con le correzioni deliberate dal Consiglio Comunale;
- xxvii Modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni nn. 10,39 con le correzioni deliberate dal Consiglio Comunale;
- xxviii Modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 39 con le correzioni deliberate dal Consiglio Comunale;
- xxix Modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni nn. 29, con le correzioni deliberate dal Consiglio Comunale;
- xxx Modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n. 15 e 43 con le correzioni deliberate dal Consiglio Comunale;
- xxxi Modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni nn. 16, 17, 30 con le correzioni deliberate dal Consiglio Comunale;
- xxxii Modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni nn. 35 con le correzioni deliberate dal Consiglio Comunale;