

**PROPRIETÀ O AVENTI TITOLO**

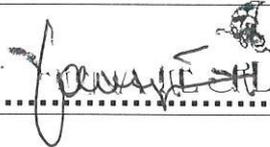
SOCIETÀ SERENA RE SRL.  
VIA DANTE, 45 20851  
LISSONE (MB)  
P.I. 07001540967

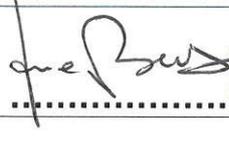
LEGALE RAPPRESENTANTE  
ESPOSITO FRANCESCO  
C.F. SPSFNC68H27B162H

**COMUNE DI ARESE**

**IL PROPRIETARIO**

**IL PROGETTISTA**







**DATA**

**ALLEGATO**

**GIUGNO 2017**

**D**

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO ART. 20 NTA PGT  
VIA SENATO N. 8 - ARESE (MI) - FOGLIO 6 MAPP. 1489-1490-1491

**ESTRATTI  
NTA PDR E NTA PDS**

**PROGETTISTA:**

**ARCHISTAFF**

**architetti associati**

arch. bettinardi giuseppe  
arch. naimormaurizio  
arch. nozza paolo

ARCH. BETTINARDI GIUSEPPE  
VIA PAPA GIOVANNI XXIII N. 3  
20020 ARESE - MILANO  
EMAIL [STUDIO@ARCHISTAFF.IT](mailto:STUDIO@ARCHISTAFF.IT)  
PEC [BETTINARDI.5116@IAMILANO.IT](mailto:BETTINARDI.5116@IAMILANO.IT)  
TEL. 02-99760244 FAX. 0299760257



# PGT

**Piano di Governo del Territorio**

**Piano delle Regole**

**Previsione del PdR**

**Carta della disciplina delle aree**

*(modificata a seguito dell'accoglimento delle osservazioni  
con le correzioni deliberate dal Consiglio Comunale)*

**Scala:** 1:5.000

**Data:** Marzo 2014

**Aggiornamenti:** Giugno 2014

Adottato con Delibera C.C. n. 29/27.03.2014

Approvato con Delibera C.C. n.

**Assessorato ai Lavori pubblici,  
Urbanistica, Edilizia privata e pubblica,  
Ambiente e Viabilità**

**Ufficio di Piano:**

Responsabile del procedimento: SERGIO MILANI

Progettisti: ELISABETTA UBEZIO  
SERGIO MILANI

Collaboratori dei progettisti: STEFANIA GRASSI

Comune di Arese

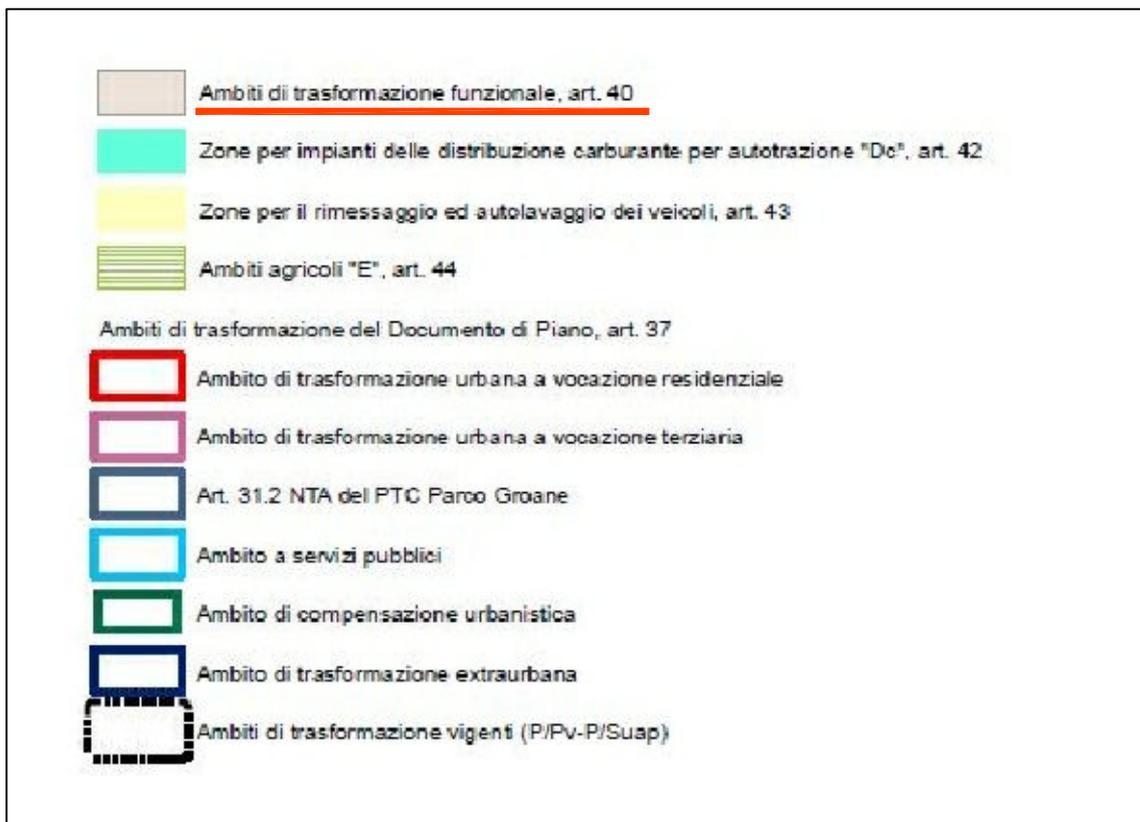
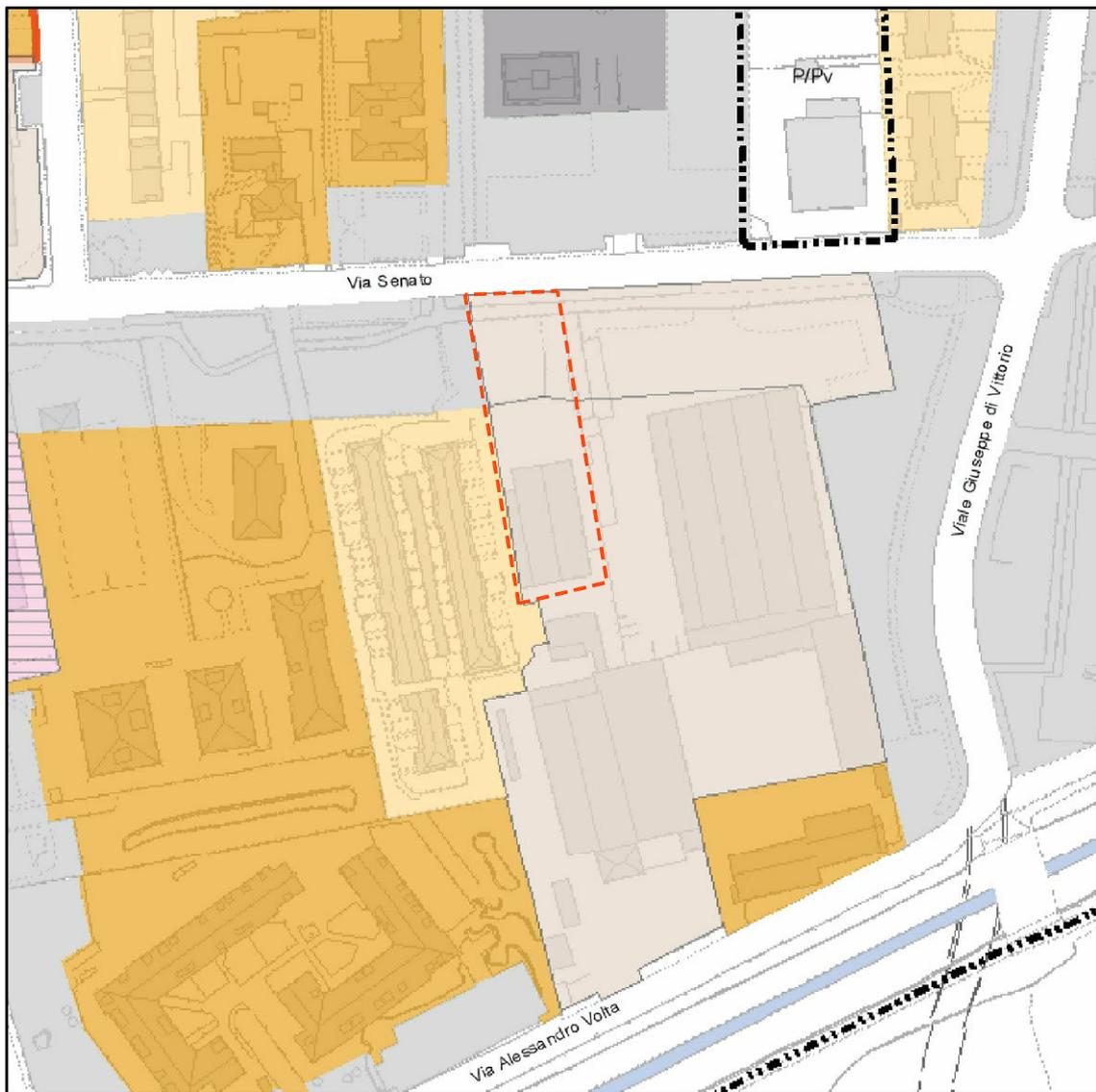
**TAV. PdR. III.02**

**Città di Arese**

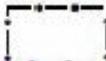
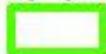
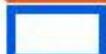
Il Sindaco: Michela Palestra

Il Segretario Generale: Dott. Paolo Pepe





## Legenda

-  COMUNE
-  Perimetro Parco delle Groane
-  Perimetro "R"
-  Perimetro "S"
-  Tracciati viabilistici principali e locali in progetto
-  Parte Inquadramento Area "Progetto Definitivo "Autostrada (A8)

### - Previsioni di Piano

-  Zone a servizi Pubblici "Sp", art. 28
-  Zone per impianti tecnologici "It", art. 27
-  Zone incluse nel territorio del Parco delle Groane P/G, Art 28
-  Ambiti di compensazione ambientale "Ca", art. 29
-  Nuclei di antica formazione "A", art. 30
-  Ambiti di completamento-B1 intensiva, art. 32
-  Ambiti di completamento-B2 semintensiva, art. 32
-  Ambiti di completamento-C, art. 33
-  Ville e villaggi-Vv, art. 34
-  Zone del Piano di Zona Consortile Pzo, art. 35
-  Ambiti industriali/artigianali esistenti D, art. 39
-  Ambiti terziari esistenti T, art. 41
-  Ambito di trasformazione extraurbana "ATE", art. 38
-  Ambiti a verde privato "Vp", art. 38



# Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole



## 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 fondiarie 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>1</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>1</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>ii</sup>;
8. i vani senza permanenza di persone;
9. gli androni, i vani scala principali ed i vani ascensore condominiali di edifici plurifamiliari.

#### **V<sub>a</sub> = 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'azonamento 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>o</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 destinanti 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>vi</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 Slp.

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 Slp, vi rientrano uffici, studi professionali ed agenzie (assicurative, immobiliari, turistiche, bancarie, etc.).
- **III b - Grandi Attività terziarie** – Sono svolte in unità immobiliari aventi Slp > 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 Slp  $\leq$  250 mq.
- **IV b** - pubblici esercizi con Slp > 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.



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 ( GFI ) 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 ( GFI ) 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. 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.

## 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>85</sup>

Tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica dovranno rispettare la 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:

- 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;
- 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)*

Riduzione percentuale del fabbisogno di energia (*)	Incentivo volumetrico (**)
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. 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 piani volumetrici.

Il Permesso di costruire convenzionato deve chiaramente formulare le previsioni piani 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.



## **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. 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>