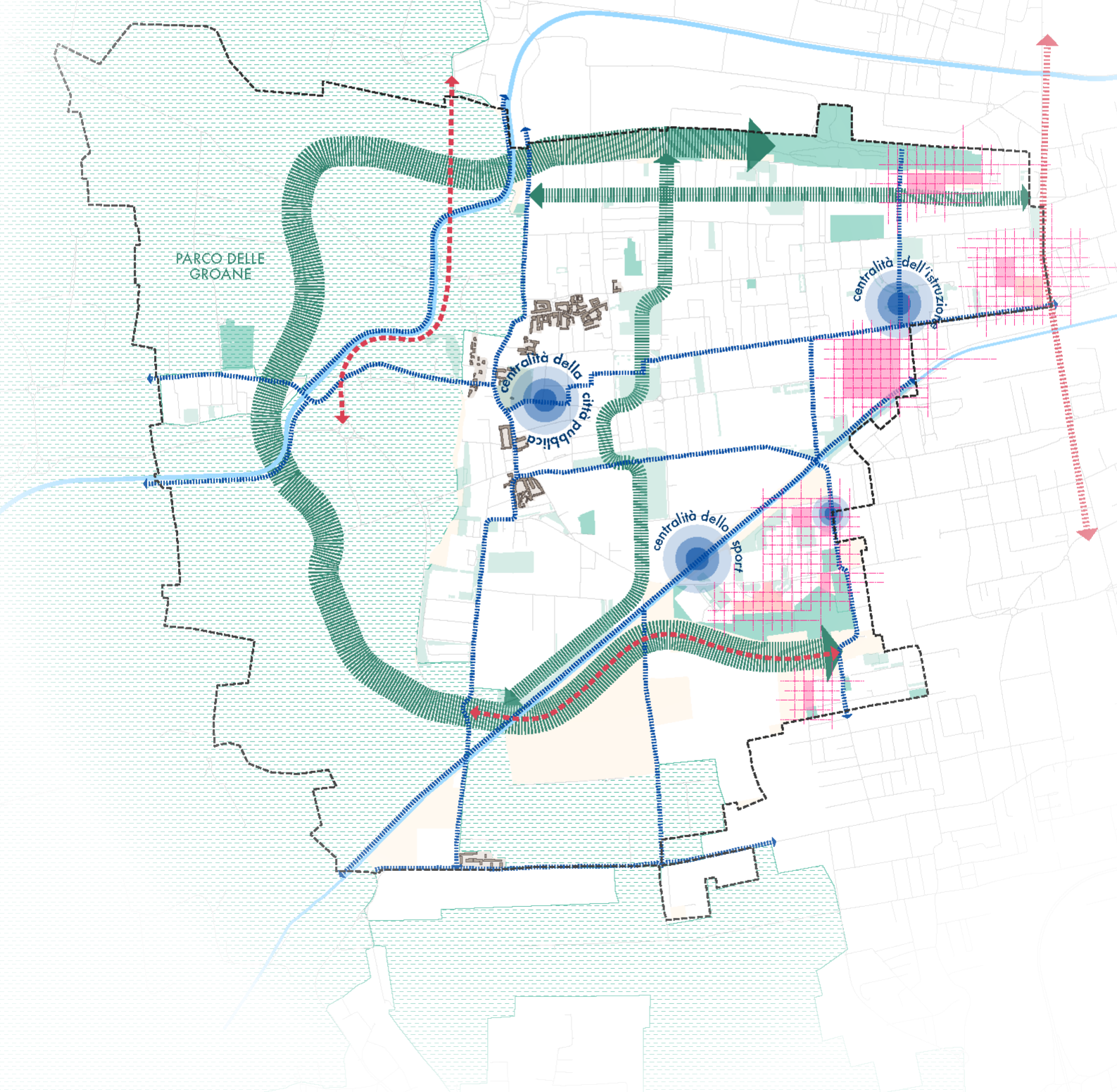


Norme Tecniche di Attuazione | NTA

Piano delle Regole



ADOZIONE con Delibera del C.C. n. __ del ____
APPROVAZIONE con Delibera del C.C. n. __ del ____

BOZZA, per pubblicazione ai fini VAS e alla raccolta dei pareri delle parti sociali ai sensi della LR 12/05.

ATTRIBUZIONI

SINDACO

Magda Beretta

SEGRETARIO COMUNALE

dott. ssa Elisa Terrazzino

ASSESSORE SPORTELLO UNICO EDILIZIA, URBANISTICA, MOBILITA' E TRASPORTI, AZIENDE PARTECIPATE

arch. Gianluca Bogani

UFFICIO DI PIANO

arch. Sabrina Bonato [Responsabile Settore Servizi Territoriali]

geom. Alberto Arosio

arch. Barbara Arosio

sig.ra Lorena Bergomi

arch. Francesco Bonacci

arch. Alberto Ceriani

arch. Vanessa Falcone

COLLABORATORI AMMINISTRATIVI

sig.ra Ida Donvito

sig.ra Lucrezia Sentinella

CENTRO STUDI PIM

dott. Franco Sacchi [Direttore]

arch. Cristina Alinovi [Capo progetto]

ing. Francesca Boeri [VAS-PUGSS]

ing. Mauro Barzizza, ing. Matteo Gambino [PGTU]

p.t. Francesca Bugnoni [Consulenti esterni]

27 maggio 2025, rev giugno 2025 , rev. gennaio 2026

IST_32_23_ELA_TE65

Sommario

TITOLO I DISPOSIZIONI E PRINCIPI GENERALI	5
CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI.....	5
ART. 1 - NATURA E CONTENUTI.....	5
ART. 2 - RAPPORTI CON GLI ALTRI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE SOVRAORDINATA.....	5
ART. 3 - ELEMENTI COSTITUTIVI.....	5
ART. 4 - PRINCIPI INTERPRETATIVI	6
ART. 5 - RETTIFICHE CARTOGRAFICHE E NORME PER LA FLESSIBILITÀ DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA.....	6
ART. 6 - DEROGHE	6
ART. 7 - RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI.....	6
ART. 8 - AREE DI PERTINENZA.....	6
ART. 9 - TRASFERIMENTI DI DIRITTI EDIFICATORI	7
ART. 10 - PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI	7
ART. 11 - DISCIPLINA DELLE DISTANZE	8
ART. 12 - DEROGHE ALLA DISCIPLINA DELLE DISTANZE	8
ART. 13 - DESTINAZIONI D'USO	9
ART. 14 - LO STATO LEGITTIMO DELL'IMMOBILE O DELL'UNITÀ IMMOBILIARE	11
ART. 15 - RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI, SEMINTERRATI ESISTENTI	11
CAPO II MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	12
ART. 16 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	12
ART. 17 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE.....	12
ART. 18 - DESTINAZIONE D'USO E SUO MUTAMENTO	13
ART. 19 - DOTAZIONE DI SPAZI PER LA SOSTA PERTINENZIALI [PRIVATI].....	13
ART. 20 - USO TEMPORANEO DI EDIFICI E DI AREE.....	15
TITOLO II VINCOLI, TUTELE SOVRAORDINATE.....	16
ART. 21 - PARCO DELLE GROANE E PARCO NATURALE DELLE GROANE.....	16
ART. 22 - ATTIVITÀ ESTRATTIVE.....	16
ART. 23 - MISURE DI SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA E SISMICA	16
ART. 24 - RETICOLO IDRICO MINORE E REGOLAMENTO DI POLIZIA IDRAULICA	16
ART. 25 - STUDIO DI GESTIONE DEL RISCHIO IDRAULICO	16
ART. 26 - PIANO DI EMERGENZA COMUNALE.....	17
ART. 27 - FASCE DI RISPETTO E VINCOLI.....	17
ART. 28 - AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA E VERDE DI RECUPERO AMBIENTALE	17
ART. 29 - TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO E DEL PATRIMONIO NATURALE	18
ART. 30 - FASCE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE	18
TITOLO III MISURE PER UNA CITTÀ SOSTENIBILE, RESILIENTE E INCLUSIVA.....	20
ART. 31 - OBIETTIVI E CRITERI E GENERALI	20
ART. 32 - FORME DI INCENTIVAZIONE SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.	20
ART. 33 - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DISMESSO CON CRITICITÀ.....	21
ART. 34 - SOSTENIBILITÀ CLIMATICO AMBIENTALE E RESILIENZA URBANA.....	21
ART. 35 - INCENTIVAZIONE PER PROMUOVERE LA QUALITÀ URBANA	23
TITOLO IV CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE.....	24
ART. 36 - CLASSIFICAZIONE.....	24
ART. 37 - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE [NAF]	24
ART. 38 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE [TUC - R]	27
ART. 39 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PER ATTIVITÀ ECONOMICHE [TUC – AE].....	29
ART. 40 - AMBITO DI TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE PRIVATO [VP].....	30

ART. 41 - AMBITI DI RICOMPOSIZIONE [AR]: DISCIPLINA	31
ART. 42 - AMBITI DI COMPLETAMENTO [AC]: DISCIPLINA	32
ART. 43 - AREE DESTINATE ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA	33
ART. 44 - EDIFICI ESISTENTI NON PIÙ ADIBITI AD USI AGRICOLI	34
ART. 45 - IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI E AUTOLAVAGGI	34

TITOLO V | DISCIPLINE SPECIALI [SETTORE DEL COMMERCIO].....36

CAPO I DEFINIZIONI	36
ART. 46 - COMMERCIO AL DETTAGLIO	36
ART. 47 - SUPERFICI PER COMMERCIO AL DETTAGLIO	36
ART. 48 - TIPOLOGIE DELLE ATTIVITÀ DI VENDITA AL DETTAGLIO	36
ART. 49 - TIPOLOGIA DELLE ATTIVITÀ DI VENDITA AL DETTAGLIO SU AREA PRIVATA	37
ART. 50 - NEGOZI DI STORICA ATTIVITÀ	37
CAPO II DISCIPLINA	37
ART. 51 - DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ DI VENDITA AL DETTAGLIO	37
ART. 52 - DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI E ATTREZZATURE	38
ART. 53 - SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE, LOCALI DI INTRATTENIMENTO E SPETTACOLO	38
CAPO III DISCIPLINA PER ATTIVITÀ PARTICOLARI	39
ART. 54 - AREE FIERISTICHE E PER SPETTACOLI VIAGGIANTI	39
ART. 55 - MERCATI E SPAZI ESPOSITIVI TEMPORANEI	39
ART. 56 - LOCALIZZAZIONE DELLE ATTIVITÀ DI COMMERCIO ALL'INGROSSO	39

TITOLO VI | DISPOSIZIONI FINALI.....40

ART. 57 - EDIFICI IN CONTRASTO CON LE NORME DI PGT	40
ART. 58 - STUDI DI IMPATTO VIABILISTICO	40
ART. 59 - PIANI ATTUATIVI ADOTTATI O APPROVATI E ATTI ABILITATIVI IN ISTRUTTORIA	40
ART. 60 - EDIFICI CONDONATI	41
ART. 61 - NORMA TRANSITORIA	41
ART. 62 - ABROGAZIONI	41

TITOLO VII | COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA.....42

ART. 63 - NORME IN MATERIA DI PREVENZIONE DEI RISCHI GEOLOGICI, IDROGEOLOGICI E SISMICI	42
PRINCIPALI SIGLE ED ACRONIMI CONTENUTI NELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	43

APPENDICE 1: DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI "DTU" [ALLEGATO B] APPROVATE CON DGR DEL 24 OTTOBRE 2018 N. XI/695.....44

APPENDICE 2: DOCUMENTAZIONE A CORREDO DEI PIANI ATTUATIVI.....48

APPENDICE 3: CRITERI DI FORMAZIONE E NEGOZIAZIONE DELLE PROPOSTE DI PII.....50

TITOLO I | DISPOSIZIONI e PRINCIPI GENERALI

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Natura e contenuti

1. Il Piano delle Regole [PdR], unitamente al Documento di Piano [DdP] e al Piano dei Servizi [PdS], è articolazione del Piano di Governo del Territorio, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della LR 12/2005.
2. Il Piano delle Regole, in coerenza con le previsioni strategiche del Documento di Piano, disciplina l'attività edilizia all'interno degli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, ivi comprese le aree libere intercluse o di completamento, e gli interventi per l'uso, la tutela e la valorizzazione delle aree destinate all'agricoltura, di quelle di valore paesistico-ambientale ed ecologiche e di quelle non soggette a trasformazione urbanistica.
3. Le presenti norme di attuazione perseguono l'obiettivo di valorizzare, qualificare e rendere maggiormente attrattivo il territorio comunale nel rispetto dei principi di contenimento dell'uso del suolo e di sostenibilità ambientale e in coerenza con gli strumenti di pianificazione urbanistici e territoriali di livello sovracomunale.
4. Per quanto non disciplinato dalle presenti norme, si rimanda alle disposizioni del Documento di Piano e al Piano dei Servizi. In ragione del fatto che le previsioni del Documento di Piano [ARU/AT], non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, fino all'approvazione dei relativi piani attuativi o strumenti di programmazione negoziata si applicano le disposizioni di cui all'articolo 61 delle presenti NTA. La disciplina, di cui all'art. 61 delle presenti NTA, si applica altresì decorso il termine quinquennale del DdP.
5. Dalla presente disciplina sono esclusi gli ambiti interessati da provvedimenti adottati o approvati e/o avviati formalmente con proposta presentata [in itinere], così come specificato nell'articolo 59 delle presenti NTA.

Art. 2 - Rapporti con gli altri strumenti di pianificazione e programmazione sovraordinata

1. Il Piano delle Regole recepisce le prescrizioni e attua gli indirizzi degli strumenti di pianificazione e di programmazione sovraordinati, in conformità alle normative vigenti, laddove prevalenti: Piano Territoriale Regionale [PTR], Piano Territoriale Paesaggistico Regionale [PTPR], Piano Territoriale Metropolitano [PTM], Piano Urbano della Mobilità Sostenibile [PUMS], Piano Territoriale di Coordinamento del Parco delle Groane e Parco naturale delle Groane, Piano di Indirizzo Forestale [PIF] e dagli ulteriori piani di settore che hanno effetti diretti sulla pianificazione comunale.

Art. 3 - Elementi costitutivi

1. Richiamata l'analisi del Quadro Conoscitivo comunale e sovralocale contenuta negli elaborati cartografici dal n. 01. QC al n. 10. QC del Documento di Piano, il Piano delle Regole si compone dei seguenti documenti ed elaborati cartografici:
 - Norme tecniche di attuazione [NTA];
 - Quaderno urbanistico dei Nuclei di Antica Formazione [NAF];
 - n. 01. PdR "Classificazione in ambiti territoriali omogenei", scala 1:5.000;
 - nn. dalla 02.a PdR alla 02. XX PdR "Classificazione in ambiti territoriali omogenei" [Fascicolo in formato A3], scala 1:2.000;
 - n. 03. PdR "Carta dei vincoli di difesa del suolo e amministrativi", scala 1:5.000;
 - n. 04. PdR "Carta delle tutele storico architettoniche e vincoli paesistici ambientali", scala 1:5.000;
 - n. 05. PdR "Carta del consumo di suolo", scala 1:5.000.
2. Costituiscono inoltre parte integrante e allegati al Piano delle Regole, a cui si rimanda per la relativa disciplina ed elaborati cartografici, i seguenti Studi di settore ed eventuali studi di dettaglio:
 - Aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica [Art. 57, L.R. 12/2005; criteri ai sensi della D.G.R. n. 2616/2011];
 - Individuazione Reticolo Idrico Minore [RIM] e Regolamento di Polizia Idraulica;
 - Studio comunale di gestione del rischio idraulico;
 - Piano di emergenza comune di Senago.

Art. 4 - Principi interpretativi

1. In caso di discordanza tra i diversi elaborati cartografici del Piano di Governo del Territorio prevalgono quelli redatti alla scala di maggior dettaglio. Nel caso di discordanza fra gli elaborati cartografici e le presenti Norme di Attuazione, prevalgono queste ultime.
2. Le norme previste negli Studi di settore sopraelencati, in caso di contrasto con le presenti norme [NTA], su quest'ultime prevalgono per gli aspetti di settore specificatamente disciplinati.
3. Le interpretazioni autentiche della normativa da approvare con deliberazione del Consiglio Comunale analiticamente motivata, ai sensi art. 13 comma 14bis della LR 12/05, non sono da considerare varianti al PGT.
4. Tutti i richiami e rinvii a atti, regolamenti e leggi contenuti nelle norme del Documento di Piano, nel Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, si intendono quelli vigenti al momento dell'applicazione della norma di PGT che li contiene.

Art. 5 - Rettifiche cartografiche e norme per la flessibilità della pianificazione attuativa

1. **Non costituiscono** varianti, bensì rettifiche, le correzioni di elaborati cartografici di cui all'articolo 3 delle presenti NTA che incidano, in termini modesti, esclusivamente per effetto della rilevazione puntuale topografica e/o catastale, fermo restando la capacità edificatoria originariamente prevista.
2. **Non costituiscono** variante di PGT le modifiche dei **piani attuativi**, compresi quelli relativi agli ambiti di rigenerazione urbana, e dei permessi di costruire convenzionati che prevedono:
 - un perimetro dell'ambito di intervento diverso da quello indicato negli elaborati del PGT, sulla scorta di un rilievo strumentale dell'area di intervento, asseverato da un tecnico abilitato, qualora la somma delle variazioni apportate in aggiunta e in sottrazione considerate in valore assoluto siano inferiori al 10% della area individuata originariamente, fermo restando la capacità edificatoria originariamente prevista e non introducendo modifiche significative allo scopo dell'ambito di intervento;
 - la realizzazione di servizi o opere di urbanizzazione o la cessione di aree diverse da quelle esplicitamente indicate negli elaborati del PGT, qualora l'Amministrazione ritenga necessario modificare le proprie priorità di intervento, e purché non si riduca il valore economico delle opere da realizzare e/o la consistenza delle aree da cedere.
3. **Non necessita di approvazione** di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.
4. Gli interventi ammessi dal Documento di Piano o dal Piano delle Regole, ove esplicitamente previsto dalle singole Schede attuative, possono essere realizzati senza necessità di variare i suddetti strumenti, anche attraverso distinti piani attuativi e attraverso distinti titoli edilizi convenzionati e a condizione che ogni intervento sia funzionalmente autonomo e che sia garantito in ogni caso un assetto unitario dell'intero comparto, attraverso la redazione di masterplan redatto dal Comune con deliberazione della Giunta o dal soggetto o dai soggetti proprietari in rappresentanza della maggioranza assoluta del valore catastale degli immobili ed approvato dalla Giunta comunale.

Art. 6 - Deroghe

1. Ai sensi dell'art. 14, comma 1 e 1-bis, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni e in coerenza a quanto disposto dagli artt. 40, 40-bis e 40-ter della legge regionale n. 12/2005, l'Amministrazione comunale può consentire interventi in deroga alle presenti norme limitatamente agli edifici ed agli impianti pubblici o di interesse pubblico e generale e ai casi specifici di cui all'art. 14 comma 1-bis del DPR 380/2001.

Art. 7 - Rinvio ad altre disposizioni

1. In conformità ai principi di semplificazione ed economicità dell'attività amministrativa, si rinvia, per quanto non previsto dalle presenti NTA, alle disposizioni statali e regionali vigenti e alla regolamentazione comunale in materia edilizia in quanto compatibile.

Art. 8 - Aree di pertinenza

1. Le aree considerate nel calcolo di verifica del rispetto degli indici di edificabilità e di copertura costituiscono pertinenza delle costruzioni su di esse realizzate. Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno utilizzato interamente l'edificabilità consentita dal PGT. L'area di pertinenza è asservita all'edificio e non potrà essere presa in considerazione una seconda volta, anche in caso di frazionamento, per l'applicazione dell'indice di edificabilità, se non per

completare l'eventuale volumetria o SL massima consentita dalle presenti norme. Negli elaborati per l'ottenimento dei titoli abilitativi di qualsiasi tipo, ivi compresi i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata, devono essere esattamente individuati i rapporti tra edifici, esistenti e previsti, e relative aree di pertinenza. L'approvazione è sempre subordinata alla presentazione di apposito elaborato contenente la dimostrazione delle aree di pertinenza. Il rilascio degli atti abilitativi per tutte le nuove costruzioni, ristrutturazione edilizia è subordinato al rispetto delle condizioni e delle procedure dettate dal Regolamento Edilizio Comunale in materia di asservimento agli edifici della relativa area di pertinenza.

2. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio si considera area di pertinenza quella di sedime e quella circostante a detti edifici espressamente utilizzata per la verifica del rispetto degli indici di edificabilità e di copertura in occasione del rilascio della licenza o della concessione o del permesso di costruire ad essi relativi; in assenza di documentazione a supporto di detta verifica si considera di pertinenza l'area di sedime degli edifici.
3. Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici: tra gli elaborati richiesti per i piani attuativi e per l'ottenimento del titolo abilitativo, deve figurare l'individuazione esatta 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, asseverata da professionista e sottoscritta dalla proprietà.

Art. 9 - Trasferimenti di diritti edificatori

1. Fatti salvi i meccanismi perequativi, compensativi e incentivanti, e fatta salva altresì la specifica disciplina legislativa delle aree agricole, su tutto il tessuto urbano consolidato è ammesso il trasferimento di diritti edificatori da un lotto edificabile ad altro lotto confinante, purché le rispettive aree appartengano allo stesso Tessuto urbano consolidato del Piano delle Regole.
2. In tale caso occorrerà che i promotori dell'iniziativa edilizia dimostrino il possesso del titolo allo sfruttamento della capacità edilizia delle proprietà confinanti tramite apposito atto che dovrà essere registrato e trascritto nei Registri Immobiliari a cura del richiedente il titolo abilitativo. Il requisito dell'adiacenza non è richiesto per le zone destinate all'attività agricola.
3. I contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori e i parametri edilizi urbanistici delle aree che li generano e li ricevono devono essere redatti nella forma di atto pubblico, trascritti nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2643 comma 2 bis del Codice civile, nonché annotati nell'apposito **Registro delle cessioni dei diritti edificatori** previsto all'art. 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i., secondo quanto definito dal Regolamento della cessione dei diritti edificatori da approvare con successivo atto.

Art. 10 - Parametri urbanistici e edilizi

1. Per le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi, in conformità ai principi della semplificazione e dell'economicità dell'attività amministrativa di cui alla legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modifiche ed integrazioni, **si rinvia alle Definizioni Tecniche Uniformi "DTU" [Allegato B]** approvate con Dgr del 24 ottobre 2018 - n. XI/695 "Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380".
2. **AU** = Altezza Urbanistica [m] Altezza convenzionale definita dal PGT nel calcolo del volume urbanistico pari a 3,00 m a prescindere dall'effettiva minore o maggiore altezza interna dei locali e dalla destinazione d'uso. Detta definizione si applica per ogni fattispecie nella quale il concetto di volume sia richiamato da leggi o normative di carattere nazionale o locale.
3. Negli edifici con tipologia residenziale o a questa assimilabile, quando l'altezza media netta interna dei locali che rientrano nel calcolo della SL supera i m 4,50, il calcolo del volume verrà effettuato moltiplicando la SL stessa per la altezza media netta interna. In tal caso, ai fini della verifica dell'edificabilità determinata dal Piano di Governo del Territorio per ogni zona o sottozona, la SL si determina dividendo il volume come sopra calcolato per l'altezza netta convenzionalmente fissata nella misura di m 3,00.
4. **VU** = Volume Urbanistico [mc]. Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda [SL] per Altezza Urbanistica [AU] da utilizzare ai fini urbanistici per la quantificazione dei parcheggi pertinenziali.
5. **VE/SLE** = Volume/Superficie Lorda esistenti sono riferiti a quanto approvato nei titoli edilizi originari.
6. **SP** = Superficie permeabile [mq]. Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
7. **QT** = Quota del terreno ovvero Quota zero del terreno [m] è da intendersi, laddove esistente, come quota media del marciapiede esistente a confine del lotto o, in assenza, come la quota media della strada lungo il confine del lotto a cui sommare +0,17 m.
8. Il PdR identifica le zone territoriali omogenee, definite all'art. 2 del DM 1444/68, da utilizzare per l'applicazione di tutte le disposizioni legislative o regolamentari che facciano specifico riferimento a dette zone. Di seguito si definiscono le **Zone territoriali omogenee** rispetto ai tessuti e ambiti del PdR:

- **Zona omogenea A:** Nucleo di Antica Formazione [NAF];
- **Zona omogenea B:** Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente Residenziale [TUC-R]; Tessuto urbano per attività economiche [TUC-AE] e altri ambiti non compresi nel Tessuto Urbano Consolidato totalmente o parzialmente edificati;
- **Zona omogenea C:** le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente Zona omogenea B;
- **Zona omogenea D:** le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente Zona omogenea B;
- **Zona omogenea F:** Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale;
- **Zona omogenea E:** Aree destinate all'agricoltura.

Art. 11 - Disciplina delle distanze

1. Le distanze tra i fabbricati, dalla strada, dai confini di proprietà si misurano secondo quanto definito dalle Definizioni Tecniche Uniformi "DTU".
2. La **distanza tra fabbricati** è disciplinata dalle norme del Codice Civile e dall'art.9 del DM n. 1444/1968 come integrato dall'art.103 della legge regionale n. 12/2005 [distanza minima assoluta di 10 metri fra pareti finestrate antistanti].
3. La **distanza dalle strade** è disciplinata dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di esecuzione. La strada è da intendersi, ai sensi dell'articolo 2 del CdS e smi, come area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali.
4. La **distanza dai confini** di proprietà non può essere inferiore a 5 m.

Art. 12 - Deroche alla disciplina delle distanze

1. Fatto salvo quanto previsto dalla normativa sovraordinata e, in particolare, il rispetto delle inderogabili norme statali sulle distanze tra pareti finestrate, è ammessa la deroga alle distanze minime dei fabbricati dalle strade al fine del mantenimento degli allineamenti preesistenti, laddove esplicitamente prescritto e indicato dal presente PGT [Immobili di interesse storico, architettonico o paesaggistico e Allineamenti].
Distanza fra fabbricati
1. **Distanze fra i fabbricati** inferiori a quelle di cui al precedente articolo 11 comma 2 sono ammesse all'interno dei piani attuativi.
2. È fatto salvo il comma 1-ter dell'art.2 bis del Dpr n.380/2001 e successive modifiche ed integrazioni recante "Deroghe in materia di limiti di **distanza tra fabbricati**".

Distanza dai confini di proprietà

3. La disciplina delle **distanze dai confini di proprietà**, fatto salvo quanto previsto dal Codice civile, **non** si applica rispetto ai seguenti manufatti:
 - cabine elettriche e manufatti tecnologici di servizio degli impianti a rete [cabine di decompressione della rete del gas, impianti telefonici, etc.];
 - manufatti completamente interrati;
 - recinzioni con altezza inferiore a 2,50 m;
 - manufatti da giardino [pergolati, gazebo], ripostigli e tettoie purché di superficie massima pari a 6mq purché la parte fuori terra non superi l'altezza di metri 2,40 metri dell'intradosso misurata dalla quota zero del terreno;
 - depositi rifiuti (nel rispetto del Regolamento d'Igiene) purché la parte fuori terra non superi l'altezza di metri 2,40 dell'intradosso misurato dalla quota zero del terreno;
 - piscine all'aperto a raso e, comunque, non emergenti dalla quota 0,0 m del terreno, senza struttura di copertura, che mantengano una fascia libera fruibile e percorribile pari a 2,00 m dal confine di proprietà;
 - strutture di arredo e impianti al servizio della collettività quali, a titolo esemplificativo, pensiline di attesa per il trasporto pubblico, cabine telefoniche, opere artistiche, etc.];
 - locker a confine purché lungo muri ciechi, non visibili dalla proprietà confinante o schermati da fasce verdi.
4. La disciplina delle **distanze dai confini di proprietà e dagli edifici** non si applica, altresì, nei sopralzi, per la conservazione di specifiche tipologie edilizie [ad esempio cortine edilizie storiche], se contenuti nel sedime dell'edificio esistente ed entro un limite di 3m calcolato dalla quota dell'intradosso dell'ultima soletta abitabile, mantenendo la distanza dai confini di proprietà del fabbricato esistente fermo l'obbligo del rispetto della distanza minima tra pareti finestrate.
5. È ammessa la **costruzione di edifici sul confine**, fatto salvo il rispetto della distanza tra costruzioni di 3,00 m stabilita nell'articolo n. 873 del Codice Civile:

- quando esista un edificio a confine sulla proprietà adiacente e il nuovo edificio sia previsto a confine ma solo in aderenza all'edificio esistente e nei limiti della sua estensione verticale ed orizzontale, ai sensi dell'articolo 877 del CC;
 - quando l'edificazione sui due lotti avvenga contestualmente in base ad un unico titolo abilitativo o in base ad un progetto unitario oggetto di apposita convenzione da trascrivere nei registri immobiliari e da allegare al titolo che abilita all'esecuzione dell'intervento;
 - quando trattasi di manufatti da giardino [pergolati, gazebo] e costruzioni accessorie quali strutture di ricovero auto pertinenziali (box, autorimesse), ripostigli e tettoie, depositi rifiuti (nel rispetto del Regolamento d'Igiene) di cui al comma numero 4.
6. Sono ammessi **volumi tecnici** in aderenza al fabbricato dalle dimensioni massime necessarie all'uso ottemperando ai requisiti acustici e di emissione termica.

Art. 13 - Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali e complementari sono classificate e articolate per raggruppamenti funzionali nel modo che segue ai sensi dell'articolo 51 della LR 12/05. Di seguito si riportano i raggruppamenti funzionali.

Residenziale [R]

- Abitazioni e relativi servizi [locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine, cantine] nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali.

complementare alla residenza

- Turistico – ricettiva [TR]
- Direzionale [T2] ad esclusione dei laboratori elencati nell'allegato al DM 05/09/1994, classe 1°
- Produttivo[P3] ad esclusione delle attività di carrozzeria
- Commerciale [C], incluso la Somministrazione alimenti e bevande SL < 250 mq ed escluse Grandi Strutture di vendita - GSV, medie strutture di vendita - MSV
- Servizio Pubblico e di interesse pubblico o generale [S]

Turistica - Ricettiva [TR]

- Attività di tipo turistico ricettivo ai sensi della LR n. 27 del 1/10/2015. Sono comprese attività/usi:
 - *strutture ricettive alberghiere [TR1]*, articolo 18 della LR n. 27 del 1/10/2015;
 - *strutture non alberghiere [TR2]*, articolo 18 della LR n. 27 del 1/10/2015;
 - *attività ricettiva all'aria aperta [TR3]*, articolo 42 della LR n. 27 del 1/10/2015.
- Sono comprese in tale Gruppo funzionale le attività che hanno carattere di complementarità con la funzione ricettiva, come la ristorazione e la convegnistica.

complementare alla Turistica - Ricettiva

- Direzionale [T] ad esclusione dei laboratori elencati nell'allegato al DM 05/09/1994, classe 1°
- Produttivo[P3] ad esclusione delle attività di carrozzeria
- Commerciale [C], incluso la Somministrazione alimenti e bevande SL < 250 mq ed escluse Grandi Strutture di vendita - GSV, medie strutture di vendita - MSV
- Home restaurant
- Servizio Pubblico e di interesse pubblico o generale [S]

Produttiva [P]

- Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale. Sono comprese attività/usi:
 - *attività di produzione e trasformazione di beni [P1]*, 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 beni prodotti dall'unità locale, in quanto compresi negli immobili che la costituiscono.
 - *attività logistica [P2]*: attività specificamente destinata a movimentazione, immagazzinamento, 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 anche non funzionali all'uso produttivo < 5.000 mq di ST.
 - *attività artigianale di produzione di beni e di servizio alla casa e in generale le attività artigianali [P3]* che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa [es. panetterie, pasticcerie, sartorie, lavanderie, carrozzerie, ecc.]
 - *Impianti di distribuzione del carburante [P4]* per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia

complementare alla produttiva

- Residenza di servizio, per ogni unità locale possono essere realizzate: una SL massima di 150 mq con destinazione residenziale di servizio per ogni insediamento > 800 mq
- Turistico- Ricettiva [TR]
- Direzionale [T] ad esclusione dei laboratori elencati nell'allegato al DM 05/09/1994, classe 1°
- Commerciale [C], incluso Somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, locali di intrattenimento, spettacolo, attività di commercio all'ingrosso ed escluse Grandi Strutture di vendita - GSV, medie strutture di vendita - MSV
- Servizio pubblico e di interesse pubblico o generale per il tempo libero [sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.] escluso quelli abitativi [S]
- Impianti tecnologici [ST]
- Data Center [T4] ad esclusione degli impianti di medie e grandi dimensioni [in cui è previsto un impianto termico con potenza superiore a 50MW]

Direzionale [T]

- Sono comprese attività/usi del settore terziario, di produzione di servizi:
 - *Produzione di servizi [T1]:* attività direzionali e di produzione di servizi svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria. [es. uffici, agenzie di affari e simili, palestre, autolavaggio, autorimesse a pagamento, noleggio di auto con o senza autorimessa, noleggio di altri beni, ecc.]
 - *Attività artigianale di servizio alla persona [T2]:* sono comprese in questa categoria le attività artigianali di servizio alla persona e in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa [es. parrucchieri, estetisti, banche, studi professionali, commercio elettronico senza magazzino, ecc.]
 - *Data Center [T3]*

complementare alla direzionale

- Turistico – ricettiva [TR]
- Commerciale [C], incluso la Somministrazione alimenti e bevande SL < 250 mq ed escluse Grandi Strutture di vendita - GSV, medie strutture di vendita - MSV
- Produttivo[P3] ad esclusione delle attività di carrozzeria

Servizio Pubblico e di interesse pubblico o generale [S]

Commerciale [C]

- Sono comprese attività/usi:
 - Esercizi commerciali di vicinato, aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 250.
 - *Medie strutture di vendita di 1° livello [MSV1]* aventi superficie di vendita superiore a mq 250 ed inferiore o uguale a mq 600.
 - *Medie strutture di vendita di 2° livello [MSV2]* aventi superficie di vendita superiore a mq 600 ed inferiore o uguale a mq 1.500.
 - *Medie strutture di vendita di 3° livello [MSV3]* aventi superficie di vendita superiore a mq 1.500 ed inferiore o uguale a mq 2.500.
 - *Strutture di vendita in forma unitaria [MSV]* [DGR 1193/2013, ALL. A par. N. 2.1 lettera f)] aventi superfici di vendita inferiori a mq 2.500, anche articolate nella forma del centro commerciale o parco commerciale.
 - *Grandi Strutture di vendita [GSV]* e Strutture di vendita in forma unitaria [DGR 1193/2013, ALL. A par. N. 2.1 lettera f)] aventi superfici di vendita superiori a mq 2.500, anche articolate nella forma del centro commerciale o parco commerciale.
 - *Attività di commercio all'ingrosso:* come tali definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.lgs. 114/98.
 - *Centro commerciale*
 - *Parchi commerciali*
 - *Centri di telefonia fissa*
 - *E – commerce, appartengono alla destinazione commerciale con eventuale mutamento rilevante della destinazione d'uso i magazzini e i depositi funzionali all'esercizio dell'attività commerciale*
- Sono comprese, altresì, attività/usi quali quelli per la Somministrazione al Pubblico di Alimenti e Bevande, Altri Pubblici Esercizi, Locali di Intrattenimento e Spettacolo:
 - *Somministrazione al pubblico di alimenti e bevande [SO1]*
 - *Locali di intrattenimento e spettacolo [SO2]* in cui l'attività di somministrazione alimenti e bevande non è prevalente

Funzione complementare al commerciale

- Turistico – ricettiva [TR]
- Direzionale [T] ad esclusione dei laboratori elencati nell'allegato al DM 05/09/1994, classe 1°
- Produttivo[P3] ad esclusione delle attività di carrozzeria
- Servizio Pubblico e di interesse pubblico o generale [S]

Rurale e compatibili [Ru]

- Tutti gli usi qualificati come agricoli o come compatibili con la categoria funzionale rurale quali quelli di attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di maneggi, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli. Sono comprese anche le attività di agriturismo e di vendita dei prodotti agricoli coerenti con le disposizioni delle leggi nazionali e regionali.

Servizio pubblico o di interesse pubblico o generale [S]

- Sono comprese, a titolo esemplificativo e non esaustivo, attività/usi:
 - Servizi amministrativi e istituzionali
 - Servizi e attrezzature scolastiche
 - Servizi religiosi [ai sensi articolo 71 della LR 12/05]
 - Servizi sportivi
 - Servizi ricreativi e culturali
 - Servizi socioassistenziali e alla persona
 - Servizi abitativi pubblici e sociali [edilizia residenziale pubblica e sociale, ad esclusione dell'edilizia residenziale convenzionata]
 - Aree per attrezzature e impianti tecnologici
 - Servizi e attrezzature cimiteriali
 - Aree a verde urbano pubblico e privato di uso pubblico
 - Piazze e spazi pubblici o privati di uso pubblico
 - Aree per la sosta pubbliche e private ad uso pubblico
 - Opere ed impianti di regimazione e controllo delle acque

Impianti tecnologici [ST]

- Sono comprese attività/usi:
 - Impianti per lo stoccaggio e lo smaltimento dei rifiuti e delle acque reflue o più in generale tutte le attività legate al settore rifiuti [D.Lgs.152/2006]
 - Impianti per la produzione e distribuzione dell'acqua, del gas, del metano, dell'elettricità, di altre forme di energia e relative strutture
 - Impianti di comunicazione, compreso quelli relativi alla telefonia cellulare
 - Impianti per la manutenzione della viabilità e delle altre infrastrutture per la mobilità.
2. Le unità immobiliari con destinazione d'uso artigianali di servizio alla persona [T2], artigianale di servizio alla persona, somministrazione alimenti e bevande di SL ≤ mq 150 sono considerate presenze connaturate a tutti i contesti urbani e pertanto non sono assoggettate ad alcuna disposizione di esclusione, eccezion fatta per la zona agricola, e non richiedono il cambio di destinazione d'uso tra tali funzioni, fatti salvi i casi in cui siano richieste variazioni catastali.
 3. L'uso promiscuo di una unità immobiliare è attestato da atti amministrativi urbanistici, edilizi e catastali.
 4. In mancanza di titoli edilizi legittimanti non previsti alla data di realizzazione dell'immobile si assume la classificazione catastale risultante al momento di adozione della variante generale.

Art. 14 - Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare

1. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dall'articolo 9bis del DPR 380/01 al quale si rinvia.
2. Le destinazioni d'uso degli immobili sono quelle indicate nei titoli edilizi, anche in sanatoria, rilasciati o acquisiti. In mancanza di titoli edilizi legittimanti non previsti alla data di realizzazione dell'immobile si assume la classificazione catastale risultante al momento di adozione della Variante generale.

Art. 15 - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti, seminterrati e soppalchi esistenti

1. Ferme restando le prescrizioni contenuti negli articoli 63 e 64 della L.R. 12/2005, il recupero a fini abitativi dei sottotetti è ammesso negli edifici residenziali compresi in tutti gli ambiti del territorio consolidato ed è soggetto alle prescrizioni e limitazioni di seguito riportate.

2. Le eventuali modifiche di falda sono consentite unicamente al fine di assicurare il raggiungimento dell'altezza media ponderale definita dalla legge regionale n. 12/2005.
3. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti nei Nuclei di antica formazione e negli Immobili e aree di particolare interesse storico, architettonico o paesaggistico esterni ai nuclei di antica formazione sono definiti dalla relativa disciplina di cui all'articolo delle NTA n. 37 del PdR.

Recupero dei vani Seminterrati esistenti: Ambiti di esclusione

4. Il recupero ai fini abitativi dei vani seminterrati esistenti non si applica nelle aree oggetto di vincoli definiti dalla Componente idro geologica parte integrante del PGT.

Recupero dei vani Piano terra esistenti: Ambiti di esclusione

5. Il recupero ai fini abitativi dei vani piano terra esistenti non si applica nelle aree oggetto di vincoli definiti dalla Componente idro geologica parte integrante del PGT.

Realizzazione dei soppalchi ad uso residenziale e per ufficio

6. La realizzazione di soppalchi ad uso residenziale e per ufficio, nelle singole unità immobiliari esistenti a destinazione residenziale, è ammessa ai sensi degli articoli 65bis e 65 ter della LR 12/05 ai quali si rinvia per le finalità e la disciplina.

Realizzazione dei soppalchi ad uso produttivo e per ufficio

7. Nel TUC-AE è consentito un ampliamento una tantum fino al 10% della SL ammissibile in caso di saturazione dei parametri edilizi [SL e SCOP], ai fini del contenimento del consumo di suolo e drenaggio urbano purché realizzato all'interno del sedime esistente dell'edificio. Tale incremento è alternativo alle forme di incentivazione di cui al Titolo III delle NTA del PdR.

CAPO II | MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Art. 16 - Definizione degli interventi edilizi

1. Gli interventi edilizi sono classificati e disciplinati dalla legislazione statale e regionale e dai regolamenti comunali vigenti.

Art. 17 - Modalità di attuazione

1. Il Piano delle Regole si attua tramite:
 - intervento edilizio diretto, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale;
 - intervento edilizio diretto convenzionato è ammesso in conformità alle previsioni del PdR, qualora ricorrano le soglie dimensionali di cui al comma 2 oppure qualora sia individuato graficamente negli elaborati cartografici del medesimo PdR. Per i casi di cui al comma 2 del presente articolo, a discrezione dell'Amministrazione comunale, l'attuazione può avvenire anche mediante atto unilaterale d'obbligo.
 - permesso di costruire nelle aree destinate all'agricoltura ai sensi dell'art. 60 della LR 12/2005;
 - pianificazione attuativa nel caso di lotti liberi interni al TUC ai sensi dell'articolo 14 comma 1 bis della LR 12/05, al fine dell'applicazione di questa norma, è lotto libero l'area nuda alla quale il PGT ha attribuito capacità edificatoria;
 - pianificazione attuativa di iniziativa pubblica o privata, secondo le previsioni del PdR, individuati cartograficamente negli elaborati cartografici del PdR e/o prescritti dalla AC con motivata determinazione sulla base delle esigenze di carattere urbanistico edilizio ricollegate alla natura dell'intervento.
2. Per tutti gli interventi di nuova costruzione ovvero ristrutturazione edilizia, non ricompresi in ambiti di cui ai successivi articoli 41 [AR] e 42 [AC], qualora la SL di progetto, a lordo di tutte le forme di incentivazione previste, rientri nelle soglie riportate in tabella, è fatto obbligo, ai fini di conseguire il diritto all'edificazione, ottenere il rilascio di permesso di costruire convenzionato.

tipologia	SL residenziale	SL produttiva	SL commerciale	SL direzionale/ricettiva
Soglia per preventivo PCC	Oltre 6 unità abitative o SL oltre 450 mq	oltre i 750 mq	oltre i 250 mq	oltre i 750 mq

3. Il presente Piano delle Regole disciplina all'interno di ciascun tessuto urbano consolidato gli interventi ammessi e il relativo titolo abilitativo richiesto.
4. La convenzione allegata al permesso di costruire convenzionato/atto unilaterale d'obbligo o al piano attuativo, secondo le vigenti disposizioni, regola:

- la cessione delle aree per le urbanizzazioni primarie funzionali all'intervento e la cessione o l'asservimento all'uso pubblico delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale o la sua monetizzazione, secondo quanto stabilito nel Piano dei Servizi, in relazione alla funzione insediata, nonché le modalità per la realizzazione delle opere primarie e secondarie e gli obblighi in capo al soggetto attuatore nel caso della realizzazione di interventi di servizi abitativi sociali;
 - le garanzie richieste per l'adempimento degli obblighi convenzionali, ivi compresi gli obblighi derivanti da eventuali bonifiche;
 - il cronoprogramma degli interventi.
5. L'atto unilaterale d'obbligo, a discrezione dell'Amministrazione comunale, dovrà essere approvato dalla Giunta comunale.
6. Le modalità attuative supportate da convenzione si applicano anche agli interventi edilizi comportanti mutamenti della destinazione d'uso che incidano sulla dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale e sia prevista la cessione di tali aree, secondo quanto stabilito al successivo articolo 18 delle presenti NTA e all'articolo 21 delle NTA del PdS.

Art. 18 - Destinazione d'uso e suo mutamento

1. Per i mutamenti di destinazione d'uso, conformi alle prescrizioni del Piano delle Regole, non comportanti la realizzazione di opere edilizie, si rinvia a quanto definito all'articolo 23ter del DPR 380/01.
2. Nel caso di cambi di destinazione d'uso attuati **con opere edilizie**, è fatto obbligo, fatte salve le diverse disposizioni dell'art. 51 della legge regionale n.12/2005, reperire o monetizzare la dotazione aggiuntiva di aree per servizi pubbliche e di interesse pubblico o generale quando l'uso previsto comporta una variazione in aumento della dotazione medesima, ai sensi dell'art. 21 delle NTA del PdS.
3. Nel tessuto urbano consolidato in caso di mutamento d'uso di un immobile è consentita la trasformazione integrale della SL per tutte le destinazioni d'uso ammesse negli specifici tessuti.
4. **È escluso** il nuovo insediamento o il cambio di destinazione d'uso finalizzato all'insediamento di Industrie insalubri di prima, di seconda classe e di attività di deposito e trattamento dei rifiuti, fatta eccezione per lavanderie a secco, tipografie senza rotative e vetrerie artistiche, in tutto il territorio comunale.
5. Preventivamente all'esecuzione di cambi di destinazione d'uso significativi ai fini degli obiettivi di qualità dei suoli su immobili o parti di essi ricompresi in aree anche già oggetto di indagine o già bonificate, dovrà essere condotta, in conformità con quanto previsto dalla normativa, una nuova indagine ed eventualmente un nuovo intervento di bonifica.
6. La destinazione funzionale e il suo mutamento, è verificata rispetto alla coerenza con la **Classificazione acustica comunale**.
7. Ogni intervento di cambio di destinazione d'uso deve rispettare la normativa igienico sanitaria e quella in materia di superamento delle barriere architettoniche con riferimento alle nuove destinazioni d'uso.
8. Nelle zone edificate ricadenti nel Parco delle Groane, i cambi d'uso sono disciplinati dalle NTA del PTC Parco medesimo.
9. Agli effetti dell'applicazione delle presenti norme relative alle modifiche della destinazione d'uso in edifici esistenti, le aree comprese negli Ambiti di Rigenerazione Urbana e Territoriale [ARU] del Documento di Piano assoggettate a preventivo Piano Attuativo, una volta attuate, saranno considerate come zone del tessuto urbano consolidato del PGT corrispondenti alle funzioni insediate e ai relativi parametri edilizi e urbanistici.

Art. 19 - Dotazione di spazi per la sosta pertinenziali [privati]

Nuova costruzione, ristrutturazione

1. Nelle aree di pertinenza ovvero in aree ad esse esterne ai sensi delle vigenti leggi e per gli interventi di **nuova costruzione e ristrutturazione edilizia** devono essere garantiti spazi per parcheggi pertinenziali nei seguenti limiti:
 - a) volumi a destinazione **residenziale**: minimo 1 mq per ogni 10 mc;
 - b) volumi a destinazione commerciale, terziaria, ricettiva, esercizi di vicinato, artigianato di servizio: minimo 1 mq per ogni 3,30 mq di SL;
 - c) volumi a destinazione **commerciale, medie strutture di vendita**: minimo 1 mq ogni 3,30 mq di SL;
 - d) volumi a destinazione **artigianale o industriale**: minimo 1 mq per ogni 3,30 mq di SL;
 - e) **somministrazione alimenti e bevande [ex pubblico esercizio]**: minimo 1 mq per ogni 3,30 mq di SL con le eventuali aggiunte definite dal successivo comma 13;
2. Fatta salva, la dotazione richiesta nel precedente comma, deve essere garantito per la destinazione residenziale n. 1 posto per il ricovero delle biciclette protetto e coperto ogni 50 mq di SL e, per tutte le altre funzioni, n.1 posto biciclette ogni 5 addetti.

3. La realizzazione di parcheggi privati su aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale sarà consentita con le modalità previste dall'art.9 della Legge n.122 in data 24/03/1989.
4. Nel caso di **documentata impossibilità di ricavare i parcheggi e/o le autorimesse private** di cui al precedente comma e ad eccezione di quanto indicato nelle precedenti lettere b), c) e d), nelle aree di pertinenza degli edifici per carenza di spazi o per particolare conformazione del terreno, o per inaccessibilità da spazi pubblici, **può essere consentito** che vengano utilizzate, in tutto o in parte, aree non di pertinenza delle costruzioni, a condizione che l'uso del suolo non contrasti con le indicazioni di PGTU e che le aree siano provviste di agevole accesso, siano ubicate in posizione idonea in funzione del loro uso, siano comprese in un raggio di 100 m, che potrà ampliarsi, solo nel caso della reale non disponibilità di aree fino ad un raggio massimo di 300 m e siano vincolate a parcheggio per tutta la durata del fabbricato al quale sono asservite mediante atto da trascriversi nei pubblici registri immobiliari a cura e spese degli aventi titolo.
5. **All'interno del Nucleo di Antica Formazione**, nei casi d'intervento edilizio diretto e in deroga a quanto indicato al precedente comma 1, è consentito utilizzare come spazi di parcheggio pertinenziale quelli disponibili/esistenti in funzione delle caratteristiche strutturali degli edifici e alla conformazione dell'area di pertinenza. Nel caso di documentata impossibilità di ricavare i parcheggi e/o le autorimesse private vige quanto riportato nel comma precedente.

Ampliamento, sopralzo, cambio di destinazione d'uso con opere

6. Negli **interventi di ampliamento, sopralzo, cambio di destinazione d'uso con opere**, la dotazione di parcheggi, di cui al comma 1, è obbligatoria solo per la parte di SL o di volume di nuova formazione.
7. Negli edifici di uso promiscuo, la dotazione di parcheggi di pertinenza deve essere calcolata separatamente per le porzioni di edificio aventi diverse destinazioni.
8. Per gli **interventi sul patrimonio esistente**, inclusi gli interventi di **recupero sottotetto, seminterrato/piani terra** comportanti la realizzazione di nuove unità abitative anche tramite frazionamento, in caso di accertata impossibilità di reperimento della dotazione di parcheggi pertinenziali, è ammesso il versamento all'Amministrazione comunale di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire alle condizioni previste dalla L.R. n. 12/2005.
9. Per gli **edifici esistenti privi di parcheggi pertinenziali** si applicano le disposizioni di cui al comma 1 dell'articolo 9 della Legge n. 122/1989. In conformità a tale disposizione, i parcheggi pertinenziali devono essere realizzati nel sottosuolo o nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, previa autorizzazione comunale. Nel caso di interventi su edifici esistenti che comportino il mutamento di destinazione d'uso dei parcheggi pertinenziali, la quota prevista dal precedente comma 1, se realizzata all'interno del lotto, dovrà essere collocata nel sottosuolo o al piano terra dell'edificio.

Attività di somministrazione alimenti e bevande [ex pubblici esercizi]

10. Nel caso di nuovi insediamenti o trasferimenti con cambio d'uso dell'attività di somministrazione alimenti e bevande [ex pubblici esercizi], con superficie di somministrazione maggiore a mq 250, in aggiunta a quanto riportato nel precedente comma 1 devono essere garantiti spazi a parcheggio pertinenziale pari al 100% della superficie di somministrazione. La superficie di somministrazione è definita all'articolo 48 delle presenti NTA al quale si rinvia integralmente. La dotazione di cui sopra non è dovuta se l'attività:
 - è svolta in abbinamento ad impianti sportivi;
 - è svolta all'interno di aree di servizio delle strade extraurbane principali, nelle stazioni dei mezzi di trasporto pubblico;
 - è svolta nelle attività interne a musei, teatri, sale da concerti e simili;
 - è svolta in forma temporanea;
 - è svolta all'interno di locali della Pubblica Amministrazione o di proprietà convenzionata con il Comune, per l'espletamento di servizi di interesse sociale o collettivo (esercizi siti in impianti sportivi aperti al pubblico, parchi, biblioteche, centri ricreativi, centri sociali, ecc.);
 - è svolta direttamente, nei limiti dei loro compiti istituzionali, da ospedali, case di cura, comunità religiose, asili infantili, case di riposo, caserme, stabilimenti delle forze dell'ordine, parrocchie e oratori;
 - mense aziendali e spacci annessi ad aziende, amministrazioni, enti e scuole di ogni ordine e grado, purché effettuate esclusivamente nei confronti del personale dipendente;
 - è svolta nelle sedi istituzionali dei circoli privati;
 - è svolta all'interno di strutture ricettive, limitatamente alle persone alloggiate, ai loro ospiti ed a coloro che sono ospitati nella struttura in occasione di manifestazioni e convegni;
 - è svolta nell'ambito di aziende agrituristiche.

Nel caso di documentata impossibilità di ricavare gli spazi a parcheggio dovuti nelle aree di pertinenza degli edifici, si applica quanto prescritto nel precedente comma 4. Qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, è ammesso il versamento all'Amministrazione comunale di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di

spazio per parcheggi nella misura massima del 50% della superficie dovuta. In ogni caso la dotazione di parcheggi viene assicurata a diretto servizio di somministrazione alimenti e bevande [ex esercizio pubblico]. Per particolari attività di somministrazione alimenti e bevande [esercizi pubblici] che potrebbero comportare una consistente movimentazione di automezzi, l'Amministrazione comunale si riserva comunque la facoltà di non monetizzare tutto o parte del 50% di cui al relativo comma, ma di chiedere all'esercente e/o proprietario dell'immobile -all'atto della costruzione e/o ristrutturazione dell'immobile- di dotarsi di parcheggi sino alla misura del 100% degli spazi per parcheggi pertinenziali dovuti.

Disposizioni generali

11. Ai sensi dell'art. 4 della L n. 122/1989, i comuni, previa determinazione dei criteri di cessione del diritto di superficie e su richiesta dei privati interessati o di imprese di costruzione o di società anche cooperative, possono prevedere, nell'ambito del programma urbano dei parcheggi, la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di immobili privati su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse. Tale disposizione si applica anche agli interventi in fase di avvio o già avviati. La costituzione del diritto di superficie è subordinata alla stipula di una convenzione, secondo i criteri definiti dall'articolo 4 della L n. 122/1989 al quale si rinvia.
12. Sono consentiti interventi per la realizzazione di parcheggi pertinenziali nel sottosuolo delle aree cortilizie nel rispetto della normativa vigente.
13. I parcheggi pertinenziali e non, realizzati anche in eccedenza rispetto alla quota minima richiesta per legge e ai sensi del presente articolo, costituiscono opere di urbanizzazione e il relativo titolo abilitativo è gratuito.
14. In caso di nuove realizzazioni e in caso di manutenzione straordinaria di un parcheggio a raso o sovrastante strutture interraste esistenti il progetto dovrà essere sviluppato secondo la seguente modalità:
 - l'area destinata a parcheggi, se scoperta, dovrà essere opportunamente piantumata secondo dal "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientale" del Piano Territoriale Metropolitano [PTM] della Città metropolitana di Milano. È data facoltà di monetizzare, secondo gli importi definiti dall'Amministrazione comunale, gli interventi di dotazione arborea. Le risorse derivanti da tale facoltà saranno da destinarsi alla realizzazione della Rete ecologica comunale e verde integrando il **Fondo verde** costituito dall'Amministrazione comunale, ai sensi dell'articolo 27 delle NTA del Pds.
15. S'intende per "**posto auto**" una superficie minima netta di 12,50 mq dedicata allo stazionamento del veicolo, esclusi gli spazi di manovra.
16. S'intende per "**posto bicicletta**" una superficie minima lorda di 3,50 mq dedicata allo stazionamento del veicolo in rastrelliera in linea, compresi gli spazi di manovra, da ricavarsi in spazi dedicati, protetti ed organizzati. S'intende, altresì, per "posto bicicletta" una superficie minima lorda di 2,50 mq dedicata allo stazionamento del veicolo in rastrelliera doppia linea sfalsata, compresi gli spazi di manovra, da ricavarsi in spazi dedicati, protetti ed organizzati.

Art. 20 - Uso temporaneo di edifici e di aree

1. Gli usi temporanei sono disciplinati dall'articolo 51 bis della legge regionale n. 12/2005.
2. La realizzazione di nuovi edifici per usi temporanei è subordinata alla prestazione di adeguate garanzie fidejussorie parametricate al costo delle demolizioni degli stessi e al ripristino dei luoghi.
3. Gli interventi ricompresi nel territorio del Parco delle Groane, a carattere temporaneo, ove ammessi, sono assoggettati ad Autorizzazione paesaggistica, ai sensi del D.lgs. 42/2004 e del DPR 31/2017

TITOLO.II | VINCOLI, TUTELE SOVRAORDINATE

Art. 21 - Parco delle Groane e Parco naturale delle Groane

1. All'interno dei territori ricompresi nel Parco Regionale e naturale delle Groane si applicano le indicazioni e i contenuti normativi e cartografici della variante generale al PTC del Parco medesimo [Dgr 13 ottobre 2025 - n. XII/5163] che sono recepiti di diritto nel PGT e prevalgono su sue previsioni difformi. Le aree di parco naturale sono disciplinate dalla legge istitutiva n. 7 del 29 aprile 2011.
2. Gli interventi su aree e immobili ricadenti all'interno del Parco Regionale delle Groane, sono soggetti all'Autorizzazione Paesaggistica secondo le disposizioni del Capo IV, Titolo I, Parte Terza del DLgs 22 gennaio 2004, n. 42, preliminarmente al rilascio del relativo titolo abilitativo.
3. La piantumazione deve essere realizzata con le piante arboree e arbustive definite nell'elenco del Parco Regionale delle Groane denominato "Elenco specie tipiche locali arboree ed arbustive".

Art. 22 - Attività estrattive ed Elaborato tecnico ai sensi del DM 9 maggio 2001

1. La disciplina urbanistica nonché la disciplina delle attività in essere nelle zone individuate nelle Tavole per le attività estrattive sono quelle dettate dal Piano Cave della Città metropolitana di Milano, approvato con Delibera Consiglio Regionale XI/2501 del 28 giugno 2022, pubblicato sul BURL - Serie Ordinaria n. 29 il 22/07/2022 e ripubblicato il solo Allegato 1 sul BURL - Serie Ordinaria n. 34 del 25/08/2022 ai fini di correggere gli errori contenuti nella precedente pubblicazione.
Elaborato tecnico ai sensi del DM 9 maggio 2001
2. Il Piano delle Regole per gli stabilimenti a rischio di incidente rilevante recepisce l'elaborato tecnico redatto ai sensi del DM 9 maggio 2001 (attuativo dell'art. 14 del DLgs 334/1999) che obbliga i Comuni, nel cui territorio siano presenti stabilimenti a rischio di incidente rilevante, a dotarsi di strumenti per il controllo e la valutazione della compatibilità territoriale tra stabilimenti, insediamenti abitativi ed ambiente. Tale Elaborato Tecnico è allegato al presente Piano.
3. Il Piano delle Regole riporta negli elaborati cartografici O3 PR "Carta dei vincoli di difesa del suolo e amministrativi", le aree da sottoporre a specifica regolamentazione. Si tratta delle aree direttamente interessate dagli stabilimenti in cui sono presenti sostanze pericolose e delle connesse zone di rispetto e/o attenzione.
4. Si rinvia all'articolo 18 comma 4 delle presenti NTA per il nuovo insediamento o il cambio di destinazione d'uso finalizzato all'insediamento di Industrie insalubri di prima, di seconda classe e di attività di deposito e trattamento dei rifiuti, fatta eccezione per lavanderie a secco, tipografie senza rotative e vetrerie artistiche, in tutto il territorio comunale.

Art. 23 - Misure di salvaguardia idrogeologica e sismica

1. Le norme relative alle misure di salvaguardia idrogeologica e sismica sono comprese nella componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT che costituisce parte integrante ed essenziale delle presenti norme tecniche di attuazione.
2. La componente geologica, idrogeologica e sismica include anche lo Studio idraulico di dettaglio del torrente Garbogera e Lombra.

Art. 24 - Reticolo idrico minore e Regolamento di Polizia Idraulica

1. L'individuazione del Reticolo Idrico Minore e la regolamentazione delle attività di Polizia Idraulica, ex D.G.R. n. 7/7868 e ss.mm.ii., costituiscono parte integrante ed essenziale delle presenti norme di attuazione e si rinvia agli stessi per le disposizioni specifiche.

Art. 25 - Studio di Gestione del rischio idraulico

1. Lo Studio di Gestione del Rischio Idraulico, ai sensi dell'art. 14, commi 1 e 8 del Regolamento Regionale n. 7 del 2017 della Regione Lombardia e smi, contiene la determinazione delle condizioni di pericolosità e vulnerabilità idraulica e individua le situazioni di rischio rispetto alle quali prevede le misure strutturali e non strutturali.
2. Il PGT recepisce gli esiti dello Studio di cui al comma precedente, inserendo:
 - le aree di allagamento nella componente geologica, idrogeologica e sismica;
 - le misure strutturali nel Piano dei Servizi.

Art. 26 - Piano di Emergenza comunale

1. Il Piano di Emergenza comunale costituisce parte integrante ed essenziale delle presenti norme di attuazione e si rinvia agli stessi per le disposizioni specifiche.

Art. 27 - Fasce di rispetto e vincoli

1. Gli elaborati cartografici individuano, con appositi segni grafici, i limiti e/o fasce di rispetto e gli ambiti assoggettati a vincoli particolari, in cui qualsiasi trasformazione è vietata o in cui le trasformazioni sono disciplinate dalla normativa di settore. Le fasce di rispetto e gli ambiti assoggettati a vincoli particolari sono:
 - fasce di rispetto stradale;
 - fascia di rispetto metrotranvia;
 - fascia di rispetto cimiteriale;
 - fasce di rispetto del canale scolmatore nord ovest;
 - fascia di rispetto dell'acquedotto;
 - fasce di rispetto dei pozzi idrici;
 - fasce di rispetto dei corsi d'acqua;
 - fasce di rispetto elettrodotti;
 - ambiti assoggettati a vincolo paesaggistico di cui agli articoli 136 e 142 del DLGS 42/04.
 - Beni paesaggistici, assoggettati alla tutela prevista per i Beni Paesaggistici di cui all'art. 142, lettera f), di cui agli ambiti ricompresi nel perimetro del Parco Regionale delle Groane, così come definito nelle tavole del Piano Territoriale di Coordinamento approvato con DGR n°7/18476 del 30 luglio 2004.
 - Beni paesaggistici, assoggettati alla tutela prevista per i Beni Paesaggistici di cui all'art. 157, DM del 7 luglio 1965 denominato "Groane".
2. Le fasce di rispetto relative alle "Aree destinate ad infrastrutture della mobilità" e la viabilità sono disciplinate all'articolo 13 delle NTA del PdS al quale si rinvia.
3. Le fasce di rispetto relative alle "Servizi cimiteriali e relative fasce di rispetto" sono disciplinate all'articolo 16 NTA del PdS al quale si rinvia.
4. Le fasce di rispetto dei pozzi idrici, dei corsi d'acqua sono disciplinate nell'Aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica parte integrante delle presenti NTA e nel Reticolo Idrico Minore.
5. Le norme vigenti che disciplinano le fasce di rispetto e gli ambiti assoggettati a vincoli particolari prevalgono sulle indicazioni del PGT eventualmente diffusi o in contrasto.
6. Gli elaborati cartografici individuano, altresì, con appositi segni grafici, gli ambiti assoggettati a tutele e valorizzazione del paesaggio nel Piano Territoriale Metropolitano [PTM] della città metropolitana di Milano. Gli ambiti assoggettati a tutele sono:
 - Ambiti di rilevanza naturalistica [art. 48 NdA del PTM];
 - Torrente Garbogera, Lombra, Pudiga e Cissara – fasce di rilevanza paesistico fluviale [art. 49 NdA del PTM];
 - Ambiti di rilevanza paesistica [art. 52 NdA del PTM];
 - Insediamenti rurali di rilevanza paesistica [art. 57 NdA del PTM];
 - Giardini storici [art. 57 NdA del PTM];
 - Percorsi di interesse storico e paesaggistico nonché tracciato guida paesaggistica [art. 59 NdA del PTM].
7. Ogni intervento interessante le aree individuate dal PIF dovrà essere sottoposto alle disposizioni previste dalla vigente dovrà essere sottoposto alle disposizioni previste dalla vigente normativa in materia paesistico/forestale e pertanto soggetto a specifica autorizzazione degli enti competenti [Regione Lombardia, Città Metropolitana di Milano, Parco delle Groane, Parco delle naturali delle Groane] in relazione alle competenze specifiche così come stabilite nelle norme nazionali e regionali di settore.

Art. 28 - Aree non soggette a trasformazione urbanistica e Verde di recupero ambientale

Aree non soggette a trasformazione urbanistica.

1. Nelle tavole di classificazione del Piano delle Regole sono identificate come aree non soggette a trasformazione urbanistica le aree immediatamente confinanti con il canale scolmatore nord ovest e in gran parte ricadenti nelle fasce di rispetto del canale medesimo. In tali aree sono ammessi interventi per la realizzazione di verde pubblico o di uso pubblico e opere di mitigazione e compensazione ambientale nonché interventi per l'incremento della naturalità e l'aumento della biodiversità.

Verde di recupero ambientale

2. Nelle tavole di classificazione del Piano delle Regole sono identificate come Verde di recupero ambientale le aree, a nord del comune di Senago e a confine con il comune di Limbiate, coincidente con l'ex ambito di cava. In tali aree, previa bonifica dell'ambito, sono ammessi interventi per la realizzazione di verde pubblico o di uso pubblico e opere di mitigazione e compensazione ambientale nonché interventi per l'incremento della naturalità e l'aumento della biodiversità.

Art. 29 - Tutela e valorizzazione del paesaggio e del patrimonio naturale

1. Il PGT promuove interventi di tutela, valorizzazione ambientale e paesaggistica attraverso la predisposizione di appositi progetti e studi di riqualificazione e rinaturalizzazione, nonché attraverso la partecipazione alle iniziative a tal fine avviate da Regione Lombardia e dalla Città Metropolitana di Milano, tra cui apposite forme di finanziamento.
2. Il PGT considera la Rete Verde del Piano Territoriale Metropolitano vigente come strumento di indirizzo strategico per la progettazione, programmazione e gestione dello spazio aperto pubblico e privato volto alla tutela e valorizzazione del verde urbano.
3. Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto [DUSAF] sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione massima, della LR 12/05 articolo 43 comma 2bis; si rinvia all'articolo 27 delle NTA del PdS per l'attuazione.
4. È prevista una maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione, di cui all'art. 16 comma 3 Dpr 380/2001 [Testo A], ai sensi della LR 12/05 articolo 43 comma 2 sexies, si rinvia all'articolo 27 delle NTA del PdS per l'attuazione.
5. Al fine di tutelare il patrimonio verde, in tutti gli interventi edilizi tenuti alla verifica dell'IPT/IPF [Indice di permeabilità fondiaria e territoriale], è fatto obbligo di:
 - mettere a dimora nelle aree scoperte almeno un albero della classe di grandezza terza [8 metri < altezza < 15 metri] o quarta [8 metri < altezza] ogni 50 mq di superficie permeabile;
 - conservare le piante alte, ovvero sostituirle nel caso di ammaloramento con piante mature ad alto fusto.
6. Negli insediamenti urbani deve essere curato in modo speciale il verde. Le disposizioni, di cui ai commi 5 e 6 del presente articolo, si applicano sia agli interventi edilizi di iniziativa pubblica che a quelli di iniziativa privata.
7. La messa a dimora deve essere realizzata con le specie arboree e arbustive definite nell'ALLEGATO A – Classi di altezza degli alberi ed elenco delle specie arboree autoctone e tipiche locali nel "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientale" del Piano Territoriale Metropolitano [PTM] della Città metropolitana di Milano.
8. Nei territori ricompresi nel Parco delle Groane e del Parco naturale delle Groane, la piantumazione deve essere realizzata con le piante arboree e arbustive definite nell'elenco del Parco Regionale delle Groane denominato "Elenco specie tipiche locali arboree ed arbustive".
9. L'utilizzazione delle risorse del sottosuolo dovrà prevedere il ripristino e il risanamento ambientale ai sensi della legislazione vigente.
10. Si rinvia, altresì, a titolo esemplificativo e di indirizzo, alle schede Tecniche NBS di cui all'allegato del PTM denominato "Rete verde metropolitana – Abaco delle nature based solutions [NBS]" per quanto riguarda gli interventi e le azioni per la costituzione della rete verde metropolitana.

Art. 30 - Fasce di mitigazione ambientale

1. Il Piano delle Regole prevede che debbano essere realizzate fasce di mitigazione ambientale destinate ad interventi di carattere ambientale e paesaggistico, anche in considerazione del rapporto tra abitato e territorio aperto verde e della necessità di protezione dei corpi idrici, previa acquisizione dei previsti pareri. Se in ambito urbano e interposte tra tessuti contigui a diversa destinazione funzionale, le fasce possono contribuire altresì al contenimento del rumore, a tal fine, esse saranno opportunamente equipaggiate con alberature d'alto fusto autoctone e arbusti perenni per una profondità non inferiore a 10m. Laddove le fasce di mitigazione ambientale e paesistica sono previste in aree contigue al territorio aperto verde, o in rapporto visivo con questo, esse devono essere realizzate garantendo l'inserimento e l'integrazione ambientale e paesistica degli interventi. Laddove le fasce di mitigazione ambientale e paesistica sono previste in aree contigue al torrente Garbogera e Lombra dovranno avere una profondità non inferiore ai 30m.
2. Le fasce di mitigazione ambientale, tra tessuti contigui a diversa destinazione funzionale densamente edificati, possono essere ridotte ad una profondità pari a 5 m negli interventi edilizi che realizzano opere di adeguamento del clima acustico [ad es. barriere antirumore] che devono essere specificate in progetto.
3. Le fasce di mitigazione ambientale, quando siano di proprietà o di uso privato, sono decorosamente mantenute a verde o all'uso agricolo, con tassativo divieto di costituire depositi di materiali.

4. Le superfici delle fasce di mitigazione ambientale non concorrono al soddisfacimento di aree per servizi pubblici o di interesse pubblico e generale fatto salvo che le convenzioni urbanistiche stabiliscano diversamente e sempre che le stesse siano cedute o asservite all'uso pubblico.
5. La messa a dimora di dette fasce deve essere realizzata con le piante arboree e arbustive e dimensioni specifiche definite nel Territoriale Metropolitano [PTM] della Città metropolitana di Milano. In contesto urbano si consiglia di prevedere specie con buone capacità di assorbimento di inquinanti gassosi e di trattenimento delle polveri sottili; è opportuno inoltre considerare, in base al contesto, la capacità di resistere allo stress idrico e la allergenicità.
6. Nei territori ricompresi nel Parco delle Groane e del Parco naturale delle Groane, la piantumazione deve essere realizzata con le piante arboree e arbustive definite nell'elenco del Parco Regionale delle Groane denominato "Elenco specie tipiche locali arboree ed arbustive".
7. La realizzazione e la manutenzione delle fasce di mitigazione ambientale e paesistica sono a totale carico dei soggetti privati e devono essere contestuali all'esecuzione degli interventi ammessi nella disciplina dettata per gli stessi dalle presenti norme.
8. Per gli impianti tecnologici, a rete e puntuali, per il trasporto dell'energia, delle materie prime e per le telecomunicazioni, devono essere definiti e prescritti, con riferimento alle diverse classificazioni del territorio, gli accorgimenti necessari:
 - a) a mitigarne l'impatto visivo;
 - b) a garantire la salvaguardia dei valori paesaggistici, idrogeologici e di area protetta;
 - c) a contenere i relativi impatti sul territorio, rispetto alle fonti di inquinamento idrico, acustico, atmosferico ed elettromagnetico.

TITOLO III | Misure per una città sostenibile, resiliente e inclusiva

Art. 31 - Obiettivi e criteri generali

1. In attuazione della Legge Regionale n. 12/2005 e in coerenza con gli indirizzi del Piano di Governo del Territorio, il Piano delle Regole adotta criteri di premialità urbanistica finalizzati a conseguire benefici pubblici aggiuntivi e a promuovere:
 - la riqualificazione urbana e il recupero del patrimonio edilizio esistente;
 - il miglioramento della qualità ambientale, climatica e paesaggistica;
 - la resilienza del sistema urbano e territoriale, attraverso l'adattamento ai cambiamenti climatici e la mitigazione degli impatti ambientali;
 - la città inclusiva, mediante azioni di equità territoriale e accessibilità abitativa, anche attraverso programmi di housing sociale e di servizi pubblici e di interesse generale.
2. Le premialità sono attuate mediante strumenti di perequazione, compensazione e incentivazione, secondo i criteri e le modalità stabiliti dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione [NTA].
3. A ciascun ambito territoriale del TUC è attribuito un indice di edificabilità fondiaria "base", cui può essere aggiunto un indice di edificabilità fondiaria premiale [Ip] quantificata dalla disciplina d'ambito utilizzando le forme di incentivazione previste dal presente Titolo delle NTA del PdR e dagli articoli 15 e .
4. La somma tra l'indice di edificabilità e l'indice di edificabilità fondiaria premiale [Ip] costituisce la capacità edificatoria che non può essere superata fatto salvo per le forme di incentivazione di cui agli articoli 32 e 33 relative al TUC-AE. L'attuazione dell'Ip avviene attraverso l'utilizzo delle forme di incentivazione urbanistica previste nel presente Titolo delle NTA del PdR.
5. Il soggetto attuatore o il proprietario dell'immobile può utilizzare la volumetria premiale o le misure di sostenibilità previste dal presente Titolo:
 - direttamente, nell'ambito del proprio intervento edilizio;
 - su un lotto edificabile, in aggiunta alla volumetria ammessa dal PGT;
 - in ampliamento di edifici esistenti entro i limiti della capacità edificatoria ammissibile;
 - mediante trasferimento a terzi, affinché questi possano usufruirne nei modi sopra indicati, secondo le disposizioni delle presenti NTA.
6. Il Piano delle Regole disciplina le seguenti forme di incentivazione urbanistica, finalizzate al perseguimento degli obiettivi di sostenibilità, resilienza e inclusività urbana:
 - interventi di recupero e rigenerazione del **patrimonio edilizio esistente** [ai sensi dell'art. 11, comma 5, della L.R. 12/2005 e s.m.i.], ai sensi dall'articolo 32 delle presenti NTA;
 - misure per la riqualificazione di **aree e immobili dismessi con criticità** ai sensi dall'articolo 33 delle presenti NTA;
 - incentivi per il **sostegno e riqualificazione delle attività produttive e artigianali** ai sensi degli articoli 15 e 40 delle presenti NTA;
 - **Obiettivi per la città pubblica**, ai sensi dall'articolo 23 delle NTA del PdS, intesi come insieme di interventi e dotazioni finalizzati a garantire servizi aggiuntivi di interesse pubblico e generale, quali: la realizzazione di housing sociale; la messa a disposizione di aree o servizi mediante lo strumento della compensazione; la realizzazione o il miglioramento di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, spazi pubblici, attrezzature collettive e infrastrutture verdi;
 - **misure di sostenibilità climatico-ambientale e di ripristino ambientale** con particolare riferimento alla riduzione delle emissioni, alla permeabilità dei suoli e alla tutela della biodiversità ai sensi degli articoli 34 delle presenti NTA;
 - misure per promuovere la **qualità urbana** ai sensi dall'articolo 35 delle presenti NTA.
7. L'utilizzo della quota di volumetria premiale aggiuntiva, qualora non disciplinato da specifica convenzione urbanistica, deve essere formalizzato mediante atto pubblico notarile, da trascrivere nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2643, comma 2-bis, del Codice Civile. Tale atto deve essere perfezionato prima dell'efficacia dell'idoneo titolo abilitativo edilizio.

Art. 32 - Forme di incentivazione sul patrimonio edilizio esistente.

1. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, l'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT è incrementato fino al 20%, ai sensi dell'articolo 11 comma 5 della LR 12/05, in coerenza con i criteri della DGR n. XI/3508 del 5 agosto 2020. Per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT si rinvia ai criteri della DGR n. XI/3508 del 5 agosto 2020 – Allegato A.

2. Il Comune, con motivata deliberazione di Consiglio comunale, può escludere dall'applicazione dell'articolo 11 comma 5 della LR 12/05, gli ambiti individuati in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica. Sono, comunque, esclusi, gli interventi edilizi riguardanti le grandi strutture di vendita [GSV] ai sensi dell'articolo 11 comma 5 quinquies LR 12/05.
3. Negli Ambiti di Rigenerazione Urbana [ARU] del Documento di Piano e negli Ambiti di Ricomposizione [AR] del Piano delle Regole, in coerenza con l'applicazione del criterio di modulabilità previsto dall'articolo 11 della LR 12/05, le percentuali minime di incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT, indicate nell'Allegato A della DGR n. XI/3508 del 5 agosto 2020, sono incrementate fino ad un ulteriore +5%. Nel caso di attuazione di più criteri si possono sommare ma in ogni caso l'incremento massimo consentito non può superare il 20%.
4. Negli Ambiti di Rigenerazione Urbana del Documento di Piano e negli Ambiti di Ricomposizione del Piano delle Regole, l'utilizzo della presente forma di incentivazione è alternativo e non cumulabile all'incremento di SL definito dal PGT per il perseguimento degli "Obiettivi della Città Pubblica [OCP]" all'articolo 11 delle norme del PdS.
5. Nel Tessuto urbano consolidato TUC-AE del Piano delle Regole, l'utilizzo della presente forma di incentivazione è alternativa e non cumulabile all'indice di edificabilità fondiaria premiale [Ip] previsto dal presente Titolo.
6. In alternativa all'utilizzo diretto degli incrementi, è ammessa [DGR 3508/2020, Allegato, §3] la commercializzazione dei diritti edificatori derivanti dall'incremento dell'indice massimo del PGT, previa iscrizione nel Registro dei diritti edificatori [art. 11, comma 4, LR 12/2005; art. 9 delle presenti NTA].
7. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art. 43, comma 2-quinquies, LR 12/2005, e in coerenza con i criteri della DGR XI/3508 e XI/3509 del 5 agosto 2020, si applica la riduzione obbligatoria del contributo di costruzione.

Art. 33 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente dismesso con criticità.

1. Per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente dismesso con criticità si rinvia alla disciplina contenuta nell'articolo 40bis della LR 12/05.
2. Il limite massimo dell'incremento dei diritti edificatori non potrà essere superiore al 20% dell'indice d'edificabilità massimo previsto dal PGT, o se maggiore di quest'ultimo, della SL esistente.
3. Il recupero di aree e edifici dismessi, che comportano situazioni di degrado ambientale e sociale, costituisce attività di pubblica utilità ed interesse generale, perseguibile secondo le modalità previste dalla legislazione vigente.
4. Nel Tessuto urbano consolidato TUC-AE del Piano delle Regole, l'utilizzo della presente forma di incentivazione è alternativa e non cumulabile all'indice di edificabilità fondiaria premiale [Ip] previsto dal presente Titolo.

Art. 34 - Sostenibilità climatico ambientale e resilienza urbana

Finalità

1. Il presente articolo detta disposizioni per promuovere e incentivare la sostenibilità ambientale degli edifici e della città mediante l'introduzione di nuovi standard. Con riferimento agli obiettivi definiti dalla Variante, gli interventi dovranno agire in termini di riduzione al minimo delle emissioni di CO₂, di drenaggio urbano sostenibile, di resilienza e adattamento al cambiamento climatico, di utilizzo di materiali sostenibili, di rivegetazione urbana e produzione di servizi ecosistemici nonché di efficienza energetica e fornitura di energia pulita.
2. Il PGT estende l'applicazione degli stessi obiettivi alla progettazione di spazi e edifici pubblici, parchi e infrastrutture stradali, con riferimento ai temi della qualità del paesaggio urbano e, al contempo, dell'impatto dei cambiamenti climatici. Tali interventi contribuiscono alla realizzazione di un sistema del verde e degli spazi pubblici inteso come infrastruttura, che connetta le parti di territorio attraverso elementi verdi soddisfacendo contestualmente gli obiettivi di cui sopra.

Ambiti e criteri di applicazione

3. La disciplina di cui al presente articolo si applica:
 - a tutti gli interventi ricadenti nel territorio comunale con riferimento ai piani attuativi e ai titoli edilizi [comprese le varianti essenziali ai titoli edilizi già rilasciati] presentati dopo la data di adozione della presente Variante al PGT;
 - alla realizzazione di nuovi edifici per servizi di iniziativa pubblica diretta o ceduti all'Amministrazione comunale attraverso l'esecuzione di piani attuativi [es. opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione], nonché alla realizzazione di nuovi edifici per servizi e attrezzature privati di uso pubblico o di interesse generale.

Ambiti di esclusione

4. Sono fatti salvi gli obblighi di legge e le relative deroghe in materia di tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004.
5. Le categorie di edifici e di impianti per i quali non è prevista l'applicazione del DDUO 6480/2015 e smi sono, di fatto, esclusi dagli obblighi in termini di prestazione energetica globale e di efficienza energetica.
6. Sono esclusi dall'applicazione del presente articolo i progetti edilizi presentati prima dell'adozione della presente Variante al PGT, comprese le varianti ai titoli edilizi già rilasciati.

Elaborati e Studi di indirizzo per l'applicazione

7. Data la natura sperimentale e innovativa della presente disciplina, al fine di agevolare l'attuazione della stessa, si rinvia alla consultazione di specifici elaborati cartografici del PGT e di Studi di settore, parte integrante e di indirizzo del PGT, per verificare e individuare le prestazioni più efficaci in termini di adattamento climatico ambientale e, in generale, resilienza urbana. Si riportano di seguito, a titolo orientativo, alcuni elaborati di PGT e Studi di settore:
- Studio di Gestione del Rischio Idraulico;
 - Telaio della ciclabilità Urbana nel Piano dei Servizi e nel Piano Generale del Traffico Urbano [PGTU].
8. Per gli interventi di cambio d'uso con opere che interessino l'intero edificio o ampliamenti esterni alla sagoma dell'edificio, rifacimento integrale delle coperture, nuova costruzione, ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica nel Tessuto Urbano Consolidato è obbligatorio raggiungere/perseguire almeno una delle prestazioni nelle categorie [P1, P2, P3] di seguito elencate:

Riduzione della vulnerabilità idraulica [P1]

- a. Incremento dell'IPF minimo, previsto dalla normativa, fino al 10% realizzabile anche mediante depavimentazione di aree pubbliche non permeabili interessate dalle previsioni della Sezione D del Quaderno Urbanistico dei nuclei di antica formazione e Progetto strategico della città pubblica del Piano dei Servizi;
- b. In ambito produttivo e su interventi sul patrimonio edilizio esistente, disconnessione della rete di raccolta delle acque piovane dalla rete fognaria comunale o idonee azioni tese a contenere il consumo idrico potabile di un valore pari ad almeno il 10% rispetto a quello medio giornaliero rilevato nell'anno precedente [a titolo esemplificativo, l'introduzione di reti duali; vasche di accumulo delle acque piovane; sistemi di raccolta delle acque piovane e di riuso delle acque per servizi e attività produttive; impianti per l'utilizzo geotermico delle acque di prima falda; la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione dell'acqua potabile con acque meteoriche negli utilizzi secondari];
- c. Interventi di rinaturalizzazione dei canali e corsi d'acqua.

Riduzione della vulnerabilità climatico ambientale [P2]

- a. Adozione per interventi di rifacimento delle coperture, di materiali e finiture superficiali con un alto coefficiente di riflettanza solare e/o tecnologie di climatizzazione passiva [tetto verde/pareti verdi in riferimento alla norma UNI 11235:2015 o equivalente];
- b. Adozione per interventi sull'involucro edilizio di cappotti verdi e/o sistemi schermanti innovativi;
- c. Interventi di forestazione urbana, ombreggiamento su area pubblica e/o privata e mitigazione delle temperature urbane estreme [ad es. isola di calore];
- d. Soluzioni a sostegno della mobilità sostenibile.

Fabbisogno di energia primaria [P3]

- a. Utilizzo di fotovoltaico sulle coperture per almeno 50% della superficie coperta, alternativamente, l'adozione di soluzioni miste fotovoltaico e tetto verde.
 - b. Realizzazione di edifici di nuova costruzione ad emissioni zero [a titolo esemplificativo NZEB].
9. Fatto salvo il minimo da disciplina del tessuto urbano consolidato, unicamente al fine del calcolo della quota dell'incremento dell'Indice di Permeabilità Fondiaria [IPF] vengono computate, in forma alternativa o composta, le seguenti tipologie di superficie verde:
- a. superfici permeabili a terra, da computare al 100% della loro estensione;
 - b. superfici permeabili a terra pavimentate, da computare al 30% della loro estensione;
 - c. tetti verdi intensivi da computare al 50% della loro estensione;
 - d. coperture verdi di manufatti interrati dotate di strato drenante, da computare al 50% della loro estensione;
 - e. pareti verdi architettonicamente integrate negli edifici, da computare al 25% della loro estensione.
10. Le superfici verdi, così come definite al comma 10, sono computabili solo ai fini dell'incremento della Superficie Permeabile. La dotazione minima di Superficie Permeabile, così come definita nelle Definizioni Tecniche Uniformi – Allegato B approvate con DGR del 24 ottobre 2018 n. XI/695, potrà essere garantita secondo le modalità definite nelle presenti norme, alle quali si rinvia.

Forme di incentivazione

11. Il raggiungimento di tre prestazioni, di cui al precedente comma 9 [P1, P2, P3], dà accesso a una riduzione del fabbisogno di dotazioni di aree per servizi pubblici e interesse pubblico o generale dovuta fino ad un massimo pari al 10%, fatti salvi i minimi di legge regionali dovuti.

12. Gli interventi di forestazione urbana su area privata saranno calcolati ai fini del calcolo della dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, attraverso specifico accordo convenzionale che stabilisca l'obbligo di mantenimento, manutenzione ed eventuale ristrutturazione con demolizione e ricostruzione in caso di malattia o disseccamento.

Art. 35 - Incentivazione per promuovere la Qualità urbana

1. Il presente articolo detta disposizioni per incrementare la qualità edilizia e urbana degli interventi edilizi ponendo particolare attenzione agli aspetti di natura paesaggistica.
2. È ammessa un'incentivazione fino a un **massimo del 5% della SL** prevista agli interventi che saranno oggetto di procedura concorsuale per la redazione di piani e/o progetti architettonici, al fine di favorire il confronto tra diverse soluzioni, migliorare l'offerta qualitativa. Le premialità si applicano a tutte le funzioni urbane negli interventi diretti, convenzionati e non, e a tutti i piani attuativi. La regolamentazione di questa premialità dovrà essere contenuta nel Regolamento Edilizio o in atto separato di Giunta comunale.
3. L'incentivo volumetrico dovrà garantire il reperimento di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale prescritto o la realizzazione di un'opera di urbanizzazione qualitativa indicata nella convenzione urbanistica.
4. Ai fini della tutela paesistica e della salvaguardia degli elementi di valore storico-culturale, l'AC si riserva di limitare l'attuazione di interventi di edilizia bioclimatica e di risparmio energetico, di qualsiasi genere, laddove vi siano preminenti esigenze di pubblico interesse.
5. Viene fatto salvo quanto definito per gli Ambiti di Rigenerazione Urbana e Territoriale [ARU, ART] del DdP e Ambiti di Completamento [AC] e di Ricomposizione [AR] del PdR.

TITOLO IV| CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE

Art. 36 - Classificazione

1. Ai sensi della LR 12/2005, art. 10, gli elaborati del Piano delle Regole individuano:
 - **Tessuto Urbano Consolidato [TUC]** quale insieme delle parti di territorio in cui è già intervenuta o è in corso l'edificazione o, in generale, la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento. Il Tessuto urbano consolidato è suddiviso in tessuti omogenei come meglio specificato nei successivi articoli. Il Piano delle Regole individua altresì gli immobili e aree di particolare interesse storico, architettonico o paesaggistico, i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del DLgs 42/2004, nonché quelli comunque meritevoli di conservazione;
 - **Aree destinate all'agricoltura**, comprendenti le parti di territorio comunale destinate alla produzione agricola, gli edifici finalizzati all'attività agricola e quelli non adibiti ad usi agricoli;
 - **Aree non soggette a trasformazione urbanistica**, comprendenti gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammettendo in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici e mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.
2. Il PdR definisce, inoltre, le aree destinate alle strade esistenti e alla realizzazione di nuove sedi stradali, ed altresì:
 - **ambiti di tutela e sviluppo del verde privato [VP]** per la tutela e lo sviluppo del verde privato, quale integrazione delle altre zone;
 - **fasce di rispetto** ferroviario, stradale, cimiteriale, dei pozzi idrici, degli elettrodotti e lungo i corsi d'acqua;
 - **territori compresi** nel perimetro del Parco Agricolo delle Groane e del Parco Naturale delle Groane.
3. Le presenti norme definiscono obiettivi, destinazioni d'uso, indici e parametri regolatori dell'edificabilità per ogni tessuto o zona, ad eccezione delle aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e ad impianti tecnologici nonché alla viabilità per le quali si rinvia alle NTA del Piano dei Servizi.

Art. 37 - Nuclei di Antica Formazione [NAF]

Definizione

1. Il Piano delle Regole individua il perimetro dei Nuclei di Antica Formazione [NAF] includente le parti del Tessuto urbano consolidato storico ed i beni con caratteristiche costruttive, morfologiche e tipologiche tali da rappresentare testimonianza storica e di identità del territorio comunale.
2. Rientrano in tale categoria gli immobili dichiarati di interesse storico artistico ai sensi del DLgs 42/2004.
3. Gli elaborati cartografici, contenuti nel documento "Quaderno urbanistico dei Nuclei di Antica Formazione Urbana, Allegato 1 NTA" del PdR, in scala 1:1.000, individuano il perimetro dei Nuclei di Antica Formazione [NAF] del capoluogo e delle cascine, a partire dalla cartografia IGM prima levata [1888].
4. Con riferimento ai relativi e riconosciuti caratteri, nella Sezione C "Carta delle modalità di intervento nei Nuclei di Antica Formazione" del "Quaderno urbanistico dei Nuclei di Antica Formazione Urbana, Allegato 1" del PdR, individua le categorie dei singoli edifici di cui si compongono i NAF classificandoli come segue:
 - **EVM** edificio di valore monumentale vincolato;
 - **EVS** edificio di valore storico;
 - **EVA** edificio di valore architettonico e/o ambientale;
 - **ECT** edificio civile tradizionale;
 - **ECO** edificio di completamento o ristrutturazione con demolizione e ricostruzione;
 - **ERA** edificio rustico agricolo;
 - **EES** edificio estraneo al contesto del nucleo di antica formazione;
 - **AES** accessorio estraneo al contesto del nucleo di antica formazione;

Finalità

5. Gli interventi edilizi ammessi dal PdR nei Tessuti urbani consolidati storici, ricadenti nei perimetri Nuclei di Antica Formazione [NAF], mirano alla conservazione e alla valorizzazione dei valori artistici o storico-testimoniali dei manufatti edilizi di cui sono costituiti e che, nel complesso, compongono brani del tessuto urbano unitari e funzionali sotto il profilo urbanistico.
6. Le finalità del PdR da perseguire negli interventi edilizi sono pertanto:

- la salvaguardia e la valorizzazione delle particolarità insediative;
- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive e l'adeguamento degli spazi pubblici;
- il mantenimento/miglioramento della quantità complessiva degli spazi di verde privato;
- il recupero ai fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sottoutilizzato;
- il risanamento del tessuto edilizio con interventi di riqualificazione coerenti coi caratteri morfologici ed architettonici del tessuto medesimo.

Destinazioni d'uso

7. Nei Nuclei di Antica Formazione urbana [NAF] e nei Tessuti urbani consolidati storici di cui al presente articolo **sono escluse** le seguenti funzioni di cui all'articolo 13 delle presenti NTA:
- Produttiva [P1, P2, P4]
 - Direzionale [T1] e [T3]
 - Rurale [Ru]
 - Impianti Tecnologici [ST]
8. Usi commerciali e assimilati [C] sono ammesse alle condizioni di cui all'art. 51 delle presenti NTA.
9. Gli interventi comportanti mutamenti della destinazione d'uso devono rispettare le condizioni dettate dall'art. 18 delle presenti NTA e dai regolamenti comunali.
10. Sono altresì escluse tutte altre destinazioni d'uso, le scommettitorie, sale giochi/bingo, sexy shop, Compro oro, coffee shop, etc.

Modalità di attuazione

11. Gli interventi ammessi, nel rispetto delle prescrizioni morfologiche di cui al successivo comma, sono assentibili a mezzo di:
- a) **titolo abilitativo diretto**, se di manutenzione straordinaria, restauro o risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, quest'ultima nel rispetto della sagoma e del sedime originario dell'edificio e non rientranti nel caso di cui alla successiva lett. b);
 - b) **titolo abilitativo convenzionato**, per gli interventi edilizi di cui alla precedente lett. a), che comportano incremento del peso insediativo anche ai sensi dell'articolo 18 delle presenti NTA. In tal caso il progetto edilizio dovrà tenere conto del tessuto storico o dell'ambito cortilizio nel suo complesso, e soddisfare il fabbisogno generato di aree per servizi e attrezzature nella quantità stabilita dal Piano dei Servizi;
 - c) **piano attuativo per le "Zone fornaci"** ricadenti nel Parco Regionale delle Groane, previo parere positivo del Parco medesimo, redatto secondo le indicazioni delle Norme di Attuazione del PTC del Parco, ovvero le norme tecniche di attuazione del Piano di Settore delle Fornaci e relative Schede.
12. La tabella seguente indica gli interventi e opere edilizie ammesse per ogni categoria di edificio, come classificato nella Sezione C del "Quaderno urbanistico dei Nuclei di Antica Formazione, Allegato 1" alle presenti norme.

SIGLA	Descrizione categoria edificio	Destinazioni d'uso urbanistiche ammesse	Cambio di destinazione d'uso	Interventi edilizi, ai sensi del DPR 380/01 smi	OPERE AMMESSE										
					variazioni delle unità immobiliari	alterazione elementi ornamentali e costruttivi tipici della tradizione locale	Modifica/spostamento tramezzi verticali	Modifica distribuzione verticale e orizzontale [scale, ballatoi, androni, etc]	modifica/alterazione bucatore [finestre/porti, etc]	modifica/spostamento tramezzi orizzontali	sostituzione integrale muri perimetrali	alterazione/modifica della sagoma dell'edificio	recupero sottotetto con mantenimento della pendenza e della sagoma della copertura [* * *] nei limiti di legge	recupero sottotetto con modifica della sagoma della copertura	Demolizione e ricostruzione a pari volume su altro volume
EVM	Edifici di valore monumentale vincolati (Dlgs 42/04)	[R] Residenziale	ammessa compatibilmente con le caratt. edificio	restauro e risanamento conservativo [ART. 3, c.1, l. c)] * ; manutenzione ordinaria [ART. 3, c. 1, l. a)]	NO [ammesso esclusivamente previo parere favorevole della Soprintendenza]	NO	AMMESSA [consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio], fatta eccez. per i muri e gli altri elementi di pregio	AMMESSA [consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio] solo l'integrazione ed eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio	AMMESSA [consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio] solo per adeguamento ai caratteri tradizionali ed eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio.	NO	NO	NO	SI	NO	NO
EVS/EVA	Edifici di valore storico architettonico e/o ambientale	[R] Residenziale	ammessa compatibilmente con le caratt. edificio	restauro e risanamento conservativo [ART. 3, c.1, l. c) DPR 380/01]; manutenzione ordinaria [ART. 3, c. 1, l. a)]	NO [ammesso esclusivamente previo parere favorevole della Soprintendenza]	NO	AMMESSA [consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, sostituzione delle finiture degli edifici], fatta eccez. per i muri e gli altri elementi di pregio	AMMESSA [consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, sostituzione delle finiture degli edifici] solo l'integrazione ed eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio	AMMESSA [consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, sostituzione delle finiture degli edifici] solo per adeguamento ai caratteri tradizionali ed eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio.	AMMESSA, MA senza modificare le bucatore se tradizionali [consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, sostituzione delle finiture degli edifici].	NO	NO	SI	NO	NO [fatto salvo per irrimediabile stato di degrado delle strutture portanti e sicurezza dei luoghi * * *]
ECT	Edificio civile tradizionale	[R] Residenziale	SI	restauro e risanamento conservativo [ART. 3, c.1, l. c)]; manutenzione ordinaria [ART. 3, c.1, l. a)]; manutenzione straordinaria [ART. 3, c.1, l. a)]; ristrutturazione edilizia [ART.3, c.1, l.d)]	SI	NO	AMMESSA [consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, sostituzione delle finiture e parti strutturali degli edifici], fatta eccez. per i muri e gli altri elementi di pregio	AMMESSA [consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, sostituzione delle finiture e parti strutturali degli edifici], solo l'integrazione ed eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio	AMMESSA [consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, sostituzione delle finiture e parti strutturali degli edifici] solo per adeguamento ai caratteri tradizionali ed eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio.	AMMESSA, MA senza modificare le bucatore se tradizionali [consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, sostituzione delle finiture e parti strutturali degli edifici+ ed eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio.	NO	NO	SI	NO	NO [fatto salvo per irrimediabile stato di degrado delle strutture portanti e sicurezza dei luoghi * * *]
ERA	Edificio rustico agricolo da conservare	[R] Residenziale	SI	manutenzione ordinaria [ART. 3, c.1, l. a)]; manutenzione straordinaria [ART. 3, c.1, l. b)]; ristrutturazione edilizia[ART. 3, c.1, l. d)]	SI	NO	SI	SI	SI	SI	NO, solo integrazione attraverso nuove tamponature	NO	SI	NO	NO [fatto salvo per irrimediabile stato di degrado delle strutture portanti e sicurezza dei luoghi]
ECO	Edificio di completamento o sostituzione	[R] Residenziale	SI	manutenzione ordinaria [ART. 3, c.1, l. a)]; manutenzione straordinaria [ART. 3, c.1, l. b)]; ristrutturazione edilizia[ART. 3, c.1, l. d)]	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
EES	Edificio estraneo al contesto del NAF	[R] Residenziale	SI	manutenzione ordinaria [ART. 3, c.1, l. a) DPR 380/01]; manutenzione straordinaria [ART. 3, c.1, l. b) DPR 380/01]; ristrutturazione edilizia[ART. 3, c.1, l. d) DPR 380/01]	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
AES	Accessorio estraneo al contesto del NAF	[R] Residenziale	SI	manutenzione ordinaria [ART. 3, c.1, l. a)]; manutenzione straordinaria [ART. 3, c.1, l. b)]; ristrutturazione edilizia[ART. 3, c.1, l. d)]	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI

note:

(*) Gli edifici appartenenti alla classe EVM dovranno attenersi a quanto definito nella Carta del Restauro Circolare Ministeriale della Pubblica Istruzione n. 117 del 6 aprile 1972 e smi o uniformarsi a quanto concordato con la Soprintendenza.

(**) Non sono considerate modifiche della stereometria della falda la realizzazione di abbaini e terrazze in falda, qualora ammissibili ai sensi di legge

(***) Non è consentito modificare la posizione degli androni di accesso, dei collegamenti verticali, degli allineamenti orizzontali dei solai

13. Per ciascun edificio o manufatto nella sezione A, del “Quaderno urbanistico dei Nuclei di Antica Formazione, Allegato 1” alle presenti NTA, sono indicati gli elementi puntuali meritevoli di particolare tutela e le relative prescrizioni morfologiche da osservare negli interventi di recupero, valorizzazione e trasformazione.

Indici e parametri urbanistici

14. Agli eventuali interventi edilizi da realizzarsi all'interno dei “Nuclei di Antica Formazione urbana e rurale” [NAF] si applicano i seguenti indici e parametri, secondo le modalità di computo indicate al precedente Titolo I, Capo I delle presenti norme:
15. **VE massimo** pari a quello degli edifici esistenti oggetto di intervento; solo in caso di Permesso di Costruire Convenzionato [PdCC] o Piano Attuativo [PA], nel calcolo della SL potrà essere ricompresa ogni superficie coperta, anche se non completamente chiusa, a condizione che non si tratti di manufatti recenti o avulsi dal contesto, ancorché abilitati/legittimi o oggetto di sanatoria;
16. **IC** = non superiore all'esistente;
17. **H** massima pari a quella di ciascun edificio esistente oggetto di intervento; in caso di PA, pari all'altezza dell'edificio esistente più alto ricompreso nel perimetro di pianificazione attuativa;

Prescrizioni e indirizzi morfologici per gli interventi edilizi

18. Le prescrizioni morfologiche contenute nella Sezione E del “Quaderno urbanistico dei Nuclei di Antica Formazione Urbana, Allegato 1” alle presenti NTA devono essere applicate per ogni intervento edilizio con titolo abilitativo diretto e/o convenzionato, nonché per gli interventi sottoposti a preventivo PA. In sede di PA potranno essere proposte deroghe alle prescrizioni unicamente se mirate ad una valorizzazione delle caratteristiche peculiari del nucleo urbano, nonché, in caso di interventi su edifici di categoria ECO, EES ed AES, al corretto inserimento e/o al recupero degli elementi compositivi della tradizione architettonica del contesto.

Indirizzi per gli interventi sugli spazi aperti

19. Gli indirizzi progettuali contenuti nella Sezione D del “Quaderno urbanistico dei Nuclei di Antica Formazione Urbana, Allegato 1” alle presenti NTA possono essere applicati per ogni intervento edilizio con titolo abilitativo diretto e/o convenzionato, nonché per gli interventi sottoposti a preventivo PA.

Prescrizioni paesaggistiche e di sostenibilità ambientale

20. Si rimanda al Titolo II delle presenti NTA per la disciplina paesaggistica, alla Sezione E del “Quaderno urbanistico dei Nuclei di Antica Formazione Urbana, Allegato 1” alle presenti NTA, al Titolo III per gli interventi di sostenibilità e resilienza delle presenti NTA.

Incremento volumetrico

21. Per gli edifici della categoria “AES” e per le superfetazioni per la ricomposizione della morfologia unitaria dei cortili/corti, in caso di demolizione e ricostruzione è consentito l'incremento della SL degli AES legittimi per gli adeguamenti igienico-sanitari nei limiti del 10%. Tale intervento è soggetto a titolo abilitativo convenzionato, ovvero secondo le prescrizioni morfologiche del Quaderno Urbanistico dei Nuclei di Antica Formazione”, Sezione E Quaderno Urbanistico del PdR.
22. Sono altresì consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica, da attuarsi mediante l'approvazione di uno specifico piano attuativo, che può prevedere diversi sotto ambiti “Unità minime” e differenti tempi di attuazione, comunque da presentarsi con un unico strumento. Per tale tipo di intervento è consentito l'incremento dell'indice di edificabilità fino ad un massimo pari a 15% della SL.
23. Gli incrementi volumetrici, definite ai commi 21 e 22 del presente articolo, non sono cumulabili fra loro e alternativi alle forme di incentivazioni previste nel Titolo III delle presenti NTA.

Art. 38 - Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente Residenziale [TUC - R]

Definizione

1. Il Piano delle Regole individua il Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente residenziale [TUC – R] in cui sono presenti una molteplicità di tipologie edilizie dai complessi unitari di palazzi e palazzine fino a edifici unifamiliari, singoli o associati, oltre che edifici plurifamiliari. Gli usi residenziali si accompagnano alle attività direzionali, ricettive, commerciali, all'artigianato di servizio e a tutte quelle funzioni che compongono il Tessuto Urbano Consolidato [TUC].

Finalità

2. Per questi tessuti, il Piano delle Regole, riconfermando l'edificazione esistente, persegue le finalità di seguito elencate:
- contenimento dell'edificato esistente a fronte del recupero ambientale e paesaggistico;
 - tutela e riqualificazione delle attività commerciali;
 - favorire interventi di riqualificazione e ricomposizione degli spazi urbani;

- mantenimento della quantità complessiva di spazi di verde privato pertinenziale;
- raggiungimento di performance di sostenibilità climatico ambientale e resilienza urbana.

Destinazioni d'uso

3. In riferimento al tessuto urbano consolidato **TUC-R** sono **escluse** le seguenti funzioni di cui all'articolo 13 delle presenti NTA:
 - Produttiva [P1, P2, P4]
 - Direzionale [T1] e [T3]
 - Rurale [Ru]
 - Impianti Tecnologici [ST]
4. Le attività di commercio al dettaglio [C] sono ammesse alle condizioni di cui all'art. 51 delle presenti NTA.
5. È espressamente vietata l'installazione di impianti di distribuzione del carburante e di autolavaggio.
6. Gli interventi comportanti modifica della destinazione d'uso devono rispettare le condizioni dettate dall'art. 18 delle presenti norme e dai regolamenti comunali.
7. Sono altresì escluse tutte altre destinazioni d'uso, le scommettitorie, sale giochi/bingo, sexy shop, Compro oro, coffee shop, etc.

Modalità di attuazione

8. Titolo edilizio diretto

Indici e parametri urbanistici

9. Il Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente residenziale [TUC-R]
10. Indice fondiario **IF** = 0,4 mq/mq esistente se superiore
11. Indice di edificabilità fondiario premiale fino ad un massimo pari a **Ip** 0,1 mq/mq
12. Indice di copertura **IC** ≤ 40% o esistente se superiore
13. Indice di permeabilità fondiaria **IPF** ≥ Regolamento di Igiene locale o esistente se superiore
14. Altezza massima [**H**] = 10 m. [3 piani fuori terra + sottotetto per un max 13 m. al colmo]
15. N. alberi = 1 ogni 100 mq di IPF

Opere ammesse

16. Tutti i tipi di intervento

Indice di edificabilità fondiario premiale Ip

17. L'Indice premiale si attua secondo le modalità di incentivazione previste all'articolo 31 del Titolo III delle presenti NTA.

Prescrizioni particolari

18. Gli interventi edilizi devono rispettare le alberature esistenti di altezza superiore ai 6m è vietato il taglio di alberi, eccezion fatta per specie ammalorate e compromesse. Il Comune può concedere deroghe, subordinando l'autorizzazione all'abbattimento ad un'impegnativa di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione delle specie ammalorate in un rapporto minimo di n. 2 a n. 1. In caso di dimostrata impossibilità si potrà ricorrere alla monetizzazione per il "Fondo verde" ai sensi dell'articolo delle NTA del PdS.

Indirizzi morfologici

19. Le indicazioni e le prescrizioni di tipo morfologico devono essere prese a riferimento negli interventi sugli edifici esistenti e nelle nuove edificazioni. Il rispetto delle indicazioni morfologiche riguarda anche gli interventi di natura pubblica, compatibilmente con la tipologia delle opere pubbliche da realizzare.
20. Negli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e in quelli di nuova edificazione in genere devono essere preferibilmente garantiti: a) il rispetto e il completamento della rete viaria esistente, ove previsto; b) un razionale rapporto con gli spazi pubblici urbani presenti nel contesto urbano circostante; c) la continuità visiva degli spazi verdi e delle alberature, che potrà avvenire anche attraverso le parti private oltre che pubbliche o asservite all'uso pubblico; d) la continuità dei percorsi ciclopedonali esistenti e previsti.
21. Negli interventi di nuova edificazione e in quelli di ristrutturazione urbanistica che interessino aree contigue agli spazi aperti, sono previste idonee fasce di mitigazione ambientale, come specificato nell'art. 30 delle presenti norme.
22. Gli interventi per le nuove attività commerciali - collocate all'interno del tessuto consolidato ove previsto dalla presente normativa - di norma devono inserirsi in modo da non alterare i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano per le quali il presente Piano delle Regole prevede la tutela e la conservazione e in modo che il riadattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

23. Gli interventi di recupero dei sottotetti devono conformarsi ai caratteri d'insieme formali e strutturali dell'originario organismo architettonico.
24. Negli interventi edilizi la collocazione degli edifici principali ed accessori nel lotto deve rispondere a un principio di regolarità compositiva anche con i lotti contigui.
25. Nei tessuti residenziali dove è riconoscibile il carattere unitario del progetto insediativo che connota in modo evidente l'organizzazione spaziale degli edifici e degli spazi pertinenziali non edificati si consiglia negli interventi edilizi, il mantenimento dell'impianto morfologico ed edilizio esistente; il mantenimento delle caratteristiche e organizzazione degli spazi verdi pertinenziali; il mantenimento delle soluzioni architettoniche e morfologiche [unitarietà delle altezze, delle aperture in facciata, ...].
26. Negli interventi edilizi, gli edifici principali devono avere, di norma, un allineamento unitario rispetto alla strada e comunque adeguarsi agli allineamenti degli edifici esistenti.
27. Negli interventi edilizi, gli edifici principali, nel caso di lotti adiacenti o vicini ad elementi di disturbo quali strade ad alto scorrimento o complessi produttivi, devono prioritariamente collocarsi alla massima distanza consentita da questi, anche se ciò significa disattendere l'allineamento con gli edifici attigui.
28. Laddove esistenti, i giardini e gli spazi aperti di pertinenza devono godere di un'ideale esposizione solare e avere una forma compatta. Per questa ragione si consiglia una disposizione dell'edificio principale non centrale rispetto al lotto, al fine di permettere un maggior sfruttamento del terreno, in particolare per i compendi di piccole dimensioni, ma fatti salvi gli obblighi relativi al rispetto degli allineamenti e delle distanze.
29. Gli interventi edilizi di ampliamento devono rispondere al massimo livello di integrazione con l'edificio esistente.
30. Per le costruzioni accessorie si consiglia l'edificazione in blocchi edilizi esterni all'edificio principale, purché costituenti insieme organico con l'edificio principale stesso, oppure in adiacenza ai muri di confine. È consigliabile che dette costruzioni accessorie vengano costruite a confine del lotto in corrispondenza di quelli dei compendi confinanti. Il percorso carrabile all'interno del lotto deve essere il più possibile limitato.
31. I lotti adiacenti ad aree agricole, sui quali sono ammessi completamente dell'esistente, devono obbligatoriamente attrezzare i "lati campagna" con fascia verde di mitigazione secondo i seguenti parametri: Ampiezza di m. 5 minimo; Alberatura a filare unico se di specie sempreverdi; Alberatura a doppio filare disposto "a quinconce" se di specie caducifoglie; E' ammessa la costituzione di terrapieno con arbusti, di ampiezza massima di m. 5, in alternativa ai filari alberati.

Art. 39 - Tessuto Urbano Consolidato per attività economiche [TUC - AE]

Definizione

1. Il Piano delle Regole individua il Tessuto Urbano Consolidato per attività economiche [TUC – AE] che include attività di produzione di beni materiali e servizi nell'ambito del quale sono previsti nuovi interventi con finalità di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione o di ampliamento dell'esistente. Gli obiettivi da perseguire sono il miglioramento dell'efficienza energetica degli immobili, la riduzione dell'impatto ambientale, il governo della sosta e dei flussi di traffico e, soprattutto, assicurare una maggiore flessibilità e d'uso di questi tessuti, ammettendo l'insediamento di una maggiore varietà di usi.

Finalità

2. Per questi tessuti, il Piano delle Regole, riconfermando l'edificazione esistente, persegue le finalità di seguito elencate:
 - contenimento dell'edificato esistente a fronte del recupero ambientale e paesaggistico;
 - tutela e riqualificazione delle attività produttive;
 - favorire interventi di riqualificazione e ricomposizione degli spazi urbani;
 - raggiungimento di performance di sostenibilità climatico ambientale e resilienza urbana.

Destinazioni d'uso

3. In riferimento al tessuto urbano consolidato **TUC-AE** sono escluse le seguenti funzioni di cui all'articolo 13 delle presenti NTA:
 - Residenziale [R]
 - Produttiva [P] insediamenti di logistica ≥ 5.000 mq ST
 - Direzionale [T3]: ad esclusione degli impianti di medie e grandi dimensioni [in cui è previsto un impianto termico con potenza superiore a 50MW].
 - Rurale [Ru]
4. Le attività di commercio al dettaglio [C] sono ammesse alle condizioni di cui all'art. 51 delle presenti NTA.

5. Gli interventi comportanti modifica della destinazione d'uso devono rispettare le condizioni dettate dall'art. 18 delle presenti norme e dai regolamenti comunali.

Modalità di attuazione

6. Titolo edilizio diretto.

Indici e parametri urbanistici

7. Indice fondiario [IF] = < 1,0 mq/mq
8. Indice di edificabilità fondiaria premiale fino ad un massimo pari a I_p 0,1 mq/mq
9. Indice di permeabilità fondiaria [IPF] \geq Regolamento locale di Igiene
10. RC=60%
11. Altezza massima [H]= 13 m con tolleranza di maggiori altezze a fronte di documentate necessità funzionali o di particolari impianti tecnologici
12. N. alberi= n. 1 albero di quarta grandezza [8 metri < altezza] ogni 3 posti auto; n. 1 albero di terza grandezza [8 metri < altezza < 15 metri] ogni parcheggio autotreno; n. 1 albero di prima grandezza ogni 50 mq di area libera; dovrà essere garantito un filare di terza grandezza lungo il margine che si affaccia sugli spazi aperti agricoli.

Salvaguardia delle SL nei casi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti

13. Nei casi in cui le presenti norme ammettono la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con nuovi edifici tramite interventi di demolizione e ricostruzione, comunque classificabili, è consentita la conservazione della SL esistente, ancorché maggiore di quella consentita dall'indice di edificabilità di ciascuna zona, ad eccezione degli edifici ricadenti in aree divenute inedificabili per effetto di vincoli sopravvenuti, apposti in applicazione di disposizioni di legge nazionale o regionale.

Indice di edificabilità fondiaria premiale I_p

14. L'Indice premiale si attua secondo le modalità di incentivazione previste all'articolo 31 del Titolo III delle presenti NTA.
15. L'utilizzo delle forme di incentivazione, di cui agli articoli 32 e 33 delle presenti NTA è alternativa e non cumulabile all'indice di edificabilità fondiaria premiale [I_p] previsto dal presente Titolo.

Incremento volumetrico

16. Per gli interventi di integrale demolizione e ricostruzione di edifici industriali che conservino tale destinazione d'uso, è in ogni caso ammesso un incremento del 10% della SL esistente, anche se la SL complessiva risulta eccedente rispetto a quella realizzabile in applicazione dell'indice di tessuto. Tale incremento è alternativo alle forme di incentivazione di cui al Titolo III delle NTA del PdR. Tale incremento è alternativo alle forme di incentivazione di cui all' I_p previsto nel presente articolo e al Titolo III delle NTA del PdR.
17. Per gli ampliamenti, le nuove costruzioni o le demolizioni parziali con ricostruzione è ammessa la deroga all'indice di permeabilità fondiaria, ma solo nel caso sia dimostrata l'invarianza idraulica per tutto il lotto oggetto dell'intervento con relative costruzioni e aree pavimentate anche quando già esistenti e non oggetto di opere. Sono comunque fatte salve indicazioni diverse emerse dai procedimenti di verifica e/o autorizzazione ambientali [VIA, VAS, AUA, ecc.] motivate dalla specificità delle produzioni e degli usi svolti o progettati.

Art. 40 - Ambito di tutela e sviluppo del verde privato [VP]

1. Sono le aree che per le loro caratteristiche ambientali ed ecologiche si presentano come meritevoli di essere conservate nella loro sistemazione a verde e valenza ambientale. Per tali aree, pertanto, sono escluse edificazioni di alcun tipo, sia in superficie che in sottosuolo.
2. È prevista e ammessa esclusivamente la conservazione e la realizzazione di piantagioni con funzione di schermo acustico e visivo, orti, giardini o parchi, e di parziali pavimentazioni e costruzioni di pertinenza dei giardini stessi [serre, depositi attrezzi], con rapporto di copertura massimo del 10% rispetto alla superficie dell'area destinata a verde privato. È altresì ammessa la realizzazione totalmente in sottosuolo di autorimesse private di pertinenza di edifici esistenti o progettati, a condizione che la relativa copertura sia realizzata in forma di giardino.
3. Nelle aree di pertinenza di immobili a destinazione produttiva, la classificazione a verde privato comporta la formazione di una fascia alberata con essenze atte a garantire un effetto di schermatura verso gli spazi pubblici e le aree residenziali eventualmente confinanti.
4. Gli Ambiti di tutela e sviluppo del verde privato non sono computabili ai fini della verifica degli indici fondiaria IF e dell'Indice di Copertura IC.

5. Nell'ambito di un progetto complessivo riguardante terreni confinanti classificati in parte in zone edificabili e in parte in zona destinata a verde privato, potrà essere proposta una articolazione spaziale differente tra edificio e giardino rispetto a quella prevista dall'azzonamento, a condizione che, sulla base dell'assetto complessivo [edifici e relative aree di pertinenza] previsto dal progetto, sia comprovata la correttezza del suo inserimento nel contesto degli edifici e delle reti delle urbanizzazioni circostanti, e siano rispettate la dimensione minima della superficie destinata a verde privato desumibile dall'azzonamento e la distanza minima dai confini di proprietà [Dc].
6. Sono fatte salve le più specifiche prescrizioni di natura regolamentare.

Art. 41 - Ambiti di Ricomposizione [AR]: Disciplina

Definizione

1. Sono le aree destinate a funzioni prevalentemente residenziali la cui edificazione è condizionata dalla realizzazione di opere di urbanizzazione primarie o secondarie, o per le quali sono previsti interventi o utilizzi specifici e particolari. Gli Ambiti di Ricomposizione [AR] sono individuati negli elaborati cartografici di classificazione, in scala 1:5.000 e 1:2.000.

Finalità

2. Per questi ambiti, il Piano delle Regole, riconfermando l'edificazione esistente, persegue le finalità di seguito elencate:
 - ricomposizione di parti di città e ridisegno di margini urbani;
 - il mantenimento e il miglioramento della qualità complessiva degli spazi di verde pertinenziale.
3. In generale le proposte degli Ambiti di Ricomposizione [AR] dovranno risultare coerenti con la condizione insediativa del contesto, valutata in termini di densità volumetriche, rapporti di copertura ed altezze medie dei fabbricati.

Destinazioni d'uso

4. Per gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato individuati ad AR, la destinazione d'uso prevalente è costituita dal residenziale [R] come previsto nella tabella di cui al successivo comma.
5. Le attività di commercio al dettaglio [C] sono ammesse alle condizioni di cui all'art. 51 delle presenti NTA.
6. Sono altresì escluse tutte le altre destinazioni d'uso.

Modalità di attuazione

7. Piano attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato nel rispetto delle procedure indicate all' Appendice 2, 3.

Indici e parametri urbanistici

8. Indice territoriale [IT] $\leq 0,30$ mq/mq
9. Indice di copertura [IC] $\leq 30\%$
10. Indice di permeabilità fondiaria [IPF] \geq Regolamento locale di Igiene
11. Altezza massima [H] = 10,50 m con tolleranza di maggiori altezze a fronte di documentate necessità funzionali o di particolari impianti tecnologici
12. Per tali ambiti vengono forniti nella tabella, negli elaborati cartografici del PdR, nei testi di cui ai successivi commi disposizioni particolari relative alle capacità edificatorie, alle opere o alle aree da cedere, agli usi ammessi e altre condizioni puntuali, laddove necessarie e previste. La cessione minima delle aree come localizzate in cartografia, relativa alla dotazione complessiva dovuta calcolata rispetto a quanto definito all'articolo 18 delle NTA del PdS, o la realizzazione delle opere indicate, unitamente al rispetto delle condizioni indicate, è presupposto necessario per l'edificazione.

Sigla	denominazione	ST/SF mq	SL minima mq	SL	Cessione	destinazioni d'uso	Norme integrative
				Massima mq	Minima mq	ammesse	
AR01	via Padova	4.865	1.460	2.433	522	[R]	art. 38
AR02	via Monti	2.790	837	1395	306	[R]	art. 38
AR03	via Farini	5.865	1.760	2.933	352	[P]	art. 39

Prescrizioni progettuali

13. AR n. 01
L'intervento è subordinato: 1) all'inserimento paesaggistico del progetto con particolare attenzione alle tipologie insediative esistenti; 2) realizzazione di spazi per la sosta alberati pubblici o di uso pubblico; 3) realizzazione del di un giardino di quartiere.
14. AR n. 02

L'intervento è subordinato: 1) all'inserimento paesaggistico del progetto con particolare attenzione alle tipologie insediative esistenti; 2) realizzazione di spazi per la sosta alberati pubblici o di uso pubblico; 3) realizzazione del di un giardino di quartiere.

15. AR n. 03

L'intervento è subordinato: 1) all'inserimento paesaggistico del progetto con particolare attenzione alle tipologie insediative esistenti; 2) realizzazione di spazi per la sosta alberati pubblici o di uso pubblico; 3) Riqualificazione di via Farini con realizzazione di un tratto del percorso ciclopedonale e risoluzione dell'incrocio fra via Martiri di Marzabotto, via Modigliani e via Farini.

Incrementi volumetrici

16. **L'attuazione dell'AR è subordinata** all'utilizzo di un incremento di SL per l'attuazione di uno o più "Obiettivi della città pubblica" stabilito nella misura di un Indice di edificabilità Territoriale [IT] pari a 0,10 mq/mq calcolato sulla Superficie Territoriale dell'Ambito di Ricomposizione.
17. **È prevista, altresì, la possibilità** di utilizzare un ulteriore Incremento di SL stabilito nella misura massima di un Indice di edificabilità Territoriale [IT] pari a 0,10 mq/mq calcolato sulla Superficie Territoriale dell'Ambito di Ricomposizione per l'attuazione di uno o più "Obiettivi della città pubblica".
18. **L'incremento per gli "Obiettivi della città pubblica" è stabilito nella misura massima** un Indice di edificabilità Territoriale [IT] pari a 0,20 mq/mq calcolato sulla Superficie Territoriale dell'Ambito di Ricomposizione.

Art. 42 - Ambiti di Completamento [AC]: Disciplina

Definizione

1. Sono le aree destinate a funzioni prevalentemente residenziali la cui edificazione è condizionata dalla realizzazione di opere di urbanizzazione primarie o secondarie, o per le quali sono previsti interventi o utilizzi specifici e particolari. Gli **Ambiti di Completamento [AC]** sono individuati negli elaborati cartografici di classificazione, in scala 1:5.000 e 1:2.000.

Finalità

2. Per questi ambiti, il Piano delle Regole, riconfermando l'edificazione esistente, persegue le finalità di seguito elencate:
- completamento di lotti interclusi all'interno del TUC;
 - ricomposizione di parti di città e ridisegno di margini urbani;
 - il mantenimento e miglioramento della qualità complessiva degli spazi di verde pertinenziale.
3. In generale le proposte degli Ambiti di Completamento [AC] dovranno risultare coerenti con la condizione insediativa del contesto, valutata in termini di densità volumetriche, rapporti di copertura ed altezze medie dei fabbricati.

Destinazioni d'uso

4. Per gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato individuati ad AC, è costituita dal residenziale **[R]** come previsto nella tabella di cui al successivo comma.
5. Le attività di commercio al dettaglio **[C]** sono ammesse alle condizioni di cui all'art. 51 delle presenti NTA.
6. Sono altresì escluse tutte le altre destinazioni d'uso.

Modalità di attuazione

7. Piano attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato nel rispetto delle procedure indicate all' Appendice 2, 3.

Indici e parametri urbanistici

8. Indice territoriale **[IT]** $\leq 0,25$ mq/mq
9. Indice di copertura **[IC]** $\leq 30\%$
10. Indice di permeabilità fondiaria **[IPF]** \geq Regolamento locale di Igiene
11. Altezza massima **[H]** = 10,50 m con tolleranza di maggiori altezze a fronte di documentate necessità funzionali o di particolari impianti tecnologici
12. Per tali ambiti vengono forniti nella tabella, negli elaborati cartografici del PdR, nei testi di cui ai successivi commi disposizioni particolari relative alle capacità edificatorie, alle opere o alle aree da cedere, agli usi ammessi e altre condizioni puntuali, laddove necessarie e previste. La cessione delle aree minime, come da LR 12/05 e/o localizzate in cartografia, relativa alla dotazione complessiva dovuta calcolata rispetto a quanto definito all'articolo 18 delle NTA del PdS, o la realizzazione delle opere indicate, unitamente al rispetto delle condizioni indicate, è presupposto necessario per l'edificazione

Sigla	denominazione	ST/SF	SL	SL	Cessione	destinazioni d'uso	Norme integrative
			minima	Massima	Minima	ammesse	

		mq	mq	mq	mq		
AC01	via Piave/via Gramsci	835	209	376	72	[R]	art. 38
AC02	via Varese	1.090	273	491	90	[R]	art. 38
AC03	via Gramsci	2.715	679	1.222	252	[R]	art. 38
AC04	via della Liberazione	2.335	584	1.051	216	[R]	art. 38
AC05	via Cavour	2.970	743	1.337	270	[R]	art. 38
AC06	via Venezia	730	183	329	72	[R]	art. 38
AC07	via Martinelli	2.255	564	1.015	198	[R]	art. 38
AC08	via Puecher	845	211	380	72	[R]	art. 38
AC09	via Puecher	1.555	389	700	144	[R]	art. 38
AC10	via Togliatti	4.135	1.034	1.861	378	[R]	art. 38
AC11	via Sacco e Vanzetti	1.740	435	783	162	[R]	art. 38

Prescrizioni progettuali

13. AC n. 03, AC n. 04, AC n. 07, AC n.11

L'intervento è subordinato: 1) a fare attenzione all'inserimento paesaggistico del progetto con particolare attenzione alle tipologie insediativa esistente; 2) realizzazione di spazi per la sosta alberati pubblici o di uso pubblico.

14. AC n. 05

L'intervento è subordinato: 1) a fare attenzione all'inserimento paesaggistico del progetto con particolare attenzione alle tipologie insediativa esistente; 2) realizzazione di spazi per la sosta alberati pubblici o di uso pubblico; 3) realizzazione del di un tratto del percorso ciclopedonale lungo via Cavour.

15. AC n. 10

L'intervento è subordinato: 1) a fare attenzione all'inserimento paesaggistico del progetto con particolare attenzione alle tipologie insediativa esistente; 2) realizzazione di spazi per la sosta alberati pubblici o di uso pubblico; 3) realizzazione del di un giardino di quartiere.

Incrementi volumetrici16. **L'attuazione dell'AC è subordinata** all'utilizzo di un incremento di SL per l'attuazione di uno o più "Obiettivi della città pubblica" stabilito nella misura di un Indice di edificabilità Territoriale [IT] pari a 0,10 mq/mq calcolato sulla Superficie Territoriale dell'Ambito di Completamento.17. **È prevista, altresì, la possibilità** di utilizzare un ulteriore Incremento di SL stabilito nella misura massima di un Indice di edificabilità Territoriale [IT] pari a 0,10 mq/mq calcolato sulla Superficie Territoriale dell'Ambito di Completamento per l'attuazione di uno o più "Obiettivi della città pubblica".18. **L'incremento per gli "Obiettivi della città pubblica" è stabilito nella misura massima** un Indice di edificabilità Territoriale [IT] pari a 0,20 mq/mq calcolato sulla Superficie Territoriale dell'Ambito di Ricomposizione.**Art. 43 - Aree destinate all'attività agricola**

1. Il Piano delle Regole individua le aree destinate all'attività agricola che comprendono l'insieme delle aree per le quali è confermata la destinazione agricola e per attrezzature e impianti ad essa direttamente connessi, come definiti dall'art. 2135 del Codice Civile.
2. Relativamente agli interventi di nuova edificazione, nelle aree agricole vige la disciplina di cui al Titolo III della legge regionale n.12/2005, fermo restando il possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla stessa legge.
3. Per gli insediamenti agricoli sono comunque sempre ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento nella misura del 20% degli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT.
4. Sono ammesse le attività di florovivaismo per unità di mq 20.000 massimo, con spazi coperti per la vendita/deposito massimo 3% della ST.
5. Le coltivazioni industriali del legno sono ammesse a condizione che il 10% della ST interessata, con sviluppo lineare su uno dei bordi, sia destinata a filari permanenti.

6. La disciplina degli edifici rurali dismessi o abbandonati dall'uso agricolo è dettata dall'art.40-ter della legge regionale n.12/2005.
7. Le aree destinate all'attività agricola ricadenti nel Parco delle Groane e il Parco naturale delle Groane sono normate dal PTC del parco medesimo, al quale si rinvia.
8. Il Piano delle Regole recepisce disciplina e individuazione degli Ambiti Agricoli Strategici [AAS] come individuati dal PTM di Città metropolitana di Milano rinviando al Titolo III articoli 41, 42 delle NdA del PTM.
9. Il Piano delle Regole considera le aree destinate all'attività agricola, esterne al Parco delle Groane, come infrastrutture verdi, ovvero le aree agricole a vocazione ecologica ambientale ove realizzare di preferenza gli interventi di incremento della naturalità e aumento della biodiversità di cui all'art. 27 delle NTA del PdS.

Percorsi ciclo pedonali

10. I percorsi ciclo-pedonali previsti dal PdR all'esterno del centro abitato e non ricadenti in aree destinate a servizi pubblici, in area stradale o nelle relative fasce di rispetto, devono valutarsi come mera indicazione programmatica. La loro eventuale realizzazione sarà prevista con approvazione di specifici progetti di opera pubblica, previo accertamento della loro compatibilità con la prioritaria destinazione dei suoli circostanti all'attività agricola e zootecnica.

Art. 44 - Edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli

1. Il Piano delle Regole relativamente agli Edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli consente i seguenti interventi, sempre che siano rispettate le previsioni di cui al Titolo III Parte II della L.R. 12/05:
 - a. opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione;
 - b. ampliamento "una tantum" nella misura del 20% della SL esistente alla data di adozione PGT;
 - c. realizzazione di manufatti accessori che non sono quantificabili in termini di SL;
 - d. realizzazione di recinzioni di tipo trasparente limitate alla delimitazione di una superficie fondiaria non superiore al quintuplo della SL, con zoccolatura non superiore a cm 20 dal piano naturale del terreno ed altezza non superiore a 1,50 metri;
 - e. mutamento d'uso entro le categorie compatibili con quelle in atto nell'edificio alla data di adozione del PGT.
2. Ogni intervento deve mirare al corretto inserimento, al miglioramento della qualità ambientale ed alla conservazione degli elementi distintivi ed unificanti del contesto.
3. Per la presentazione del titolo edilizio e per la realizzazione degli interventi di cui al precedente comma 1, non è richiesta la qualificazione di imprenditore agricolo.

Art. 45 - Impianti di distribuzione dei carburanti e autolavaggi

1. Gli impianti di distribuzione del carburante sono ammessi: negli ambiti produttivi, nelle aree per gli impianti tecnologici e nelle fasce di rispetto stradale, ma ad esclusione di quelle contigue alle aree agricole.
2. Gli **impianti di distribuzione di carburanti** per uso autotrazione sono regolati dalle disposizioni della LR 6/2010 e smi e dall'allegato A "Disposizioni attuative della disciplina regionale in materia di distribuzione carburanti" di cui alla Delibera n° X/6698 Seduta del 09/06/2017 nonché DGR XI/6657 del 11/07/2022 smi.
3. Gli usi compatibili con gli impianti di distribuzione del carburante sono quelli previsti dalla normativa di settore vigente.
4. È ammesso l'insediamento di esercizi di vicinato e somministrazione alimenti e bevande nel limite di 250 mq di SL, quali attività accessorie e comunque non prevalenti rispetto all'attività principale di distribuzione carburante. È possibile l'installazione di "armadietti", con cassette elettroniche completamente automatizzate con la funzione di punto di ritiro e giacenza di pacchi, [locker] fino ad una superficie massima pari a 5 mq con un'altezza massima non superiore a 2,10m.

Indici urbanistici

5. Indice di copertura [IC]= 40%
6. Ai fini della verifica degli indici urbanistici, i volumi tecnici e, nel limite massimo di 25 mq di SL, il ricovero del gestore, locale costituito dallo spogliatoio e servizio igienico esclusivo.
7. La realizzazione di impianti di distribuzione di carburanti ricadenti nelle fasce di rispetto autostradali è subordinata all'autorizzazione del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.
8. La realizzazione di nuovi impianti può avvenire per intervento edilizio diretto subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale che disciplini la realizzazione delle opere di mitigazione ad esclusione di quelli ad uso privato.
9. In particolare, la realizzazione all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, di impianti di auto lavaggio nelle aree per distributori di carburanti, è assoggettata a valutazione ambientale e dovrà essere realizzato con strutture che minimizzino l'impatto acustico e gli aerosoli prodotti nell'area di lavaggio e prelavaggio. Preliminarmente al rilascio del relativo titolo abilitativo deve essere prodotta la valutazione di impatto acustico.

10. L'autorizzazione per l'installazione di nuovi impianti o per la ristrutturazione totale di impianti esistenti è subordinata alle verifiche di compatibilità con i requisiti di sicurezza sanitaria, ambientale e viabilistica.
4. La cessazione dell'attività di distribuzione di carburante comporta l'obbligo di cessazione delle funzioni complementari. È fatto altresì obbligo, al titolare dell'attività, di rimuovere tutte le attrezzature ed impianti sopra e sotto il suolo, di provvedere al loro smaltimento ed alla bonifica dei siti eventualmente inquinati nonché di riportare i suoli allo stato originario.

TITOLO V | Discipline Speciali [settore del commercio]

CAPO I | DEFINIZIONI

Art. 46 - Commercio al dettaglio

- 1 Ai fini dell'applicazione delle disposizioni relative all'insediamento di attività commerciali al dettaglio si applicano le definizioni e le articolazioni contenute nell'articolo 48 delle presenti NTA e nei successivi commi.
- 2 Il PGT disciplina il sistema commerciale del comune di Senago e individua la localizzazione delle diverse tipologie delle attività di vendita al dettaglio esistenti e previste. Il PdR fa proprio altresì il perimetro del Distretto Urbano del Commercio vigente corrispondente all'intero Comune.
- 3 Per destinazione **commercio al dettaglio** si intende l'utilizzazione di immobili o parti di essi per la vendita al dettaglio, esercitate da chiunque professionalmente acquista merci a nome e per conto proprio e le rivende al consumatore finale, a condizione che negli spazi siano garantiti:
 - la presenza di personale addetto alla vendita;
 - lo stoccaggio di merci poste in vendita;
 - l'accesso libero e diretto del pubblico.
- 4 **Sono considerati a destinazione commerciale** anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita, quali: servizi, magazzini, spogliatoi, uffici, locali espositivi e simili, qualora strutturalmente o funzionalmente collegati all'area di vendita.
- 5 Le attività di **commercio elettronico** è da considerarsi commercio al dettaglio.
- 6 **Non sono considerate** commercio al dettaglio le attività di vendita aventi un ruolo puramente accessorio o ausiliario ad altra attività se non sono aperte al pubblico.
- 7 La vendita diretta al pubblico di prodotti svolta all'interno di complessi aziendali per la produzione o l'assemblaggio degli stessi non è considerata commerciale qualora:
 - l'accesso del pubblico non avvenga direttamente dalla strada pubblica;
 - la superficie di vendita non sia superiore a mq 100.

Art. 47 - Superfici per commercio al dettaglio

1. Si intende per:
 - a) **Superficie lorda [SL]** la superficie definita all'art. 10 delle presenti norme;
 - b) **Superficie di vendita [SV]** l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione delle superfici destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi, aree a disposizione dei consumatori quali gallerie, scale fisse o mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperti, e i relativi corselli di manovra. L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali anche se contigui.
 - c) Nel caso di strutture adibite alla vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e definite "a consegna differita", la superficie di vendita di cui alla lett. b) del precedente comma, è calcolata in rapporto di 1/8 della SL.

Art. 48 - Tipologie delle attività di vendita al dettaglio

1. Si definiscono:
 - a) **attività di vendita al dettaglio**, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci a nome e per conto proprio e le rivenda direttamente al consumatore finale;
 - b) **attività di vendita all'ingrosso**, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione. La vendita agli utilizzatori professionali, ivi compresi gli operatori commerciali, è limitata ai soli prodotti destinati in via strumentale al funzionamento della loro impresa e quindi per loro natura destinati esclusivamente ad un processo produttivo di beni e servizi;
 - c) **attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, in locali di intrattenimento e spettacolo**, comprendono: la vendita per il consumo sul posto di alimenti e bevande che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in un'area aperta al pubblico appositamente attrezzata; gli altri locali dove tale attività viene svolta congiuntamente ad attività di intrattenimento e svago, come definite dalla disciplina nazionale e regionale in materia;

- d) **centro commerciale**, una struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali, anche unitamente ad esercizi di somministrazione, para-commerciali ed equiparati, siano inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica ed usufruiscano di infrastrutture con servizi comuni e comunque quando rispondano alle caratteristiche fissate dalla vigente disciplina regionale. La superficie di vendita del Centro Commerciale è costituita dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti. La superficie di vendita così definita determina la classificazione del centro commerciale secondo le categorie di cui al precedente art. 13. Le superfici destinate alle restanti attività inserite nel Centro Commerciale non incidono sulla quantificazione della superficie di vendita complessiva del centro commerciale, né sulla classificazione di cui al successivo art. 51.
- e) **Medie e Grandi Strutture di vendita organizzate in forma unitaria**: per la definizione si rimanda alla DGR n. X/1193 del 20/12/2013.
- f) **E-commerce** [commercio elettronico]: attività di acquisto e vendita di beni e servizi su Internet, che permette transazioni commerciali senza necessità di presenza fisica, tramite siti web, app o marketplace online

Art. 49 - Tipologia delle attività di vendita al dettaglio su area privata

1. Le tipologie delle attività di vendita al dettaglio: esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita sono definite dall'art. 13 delle presenti norme.

Art. 50 - Negozi di storica attività

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

CAPO II | DISCIPLINA

Art. 51 - Disciplina delle attività di vendita al dettaglio

1. Le diverse tipologie di attività commerciali, secondo l'articolazione indicata all'art. 13, sono ammesse nel territorio comunale come indicato nella tabella che segue:

AMBITI TERRITORIALI	Tipologie delle attività di vendita al dettaglio								
	Esercizi di vicinato	Medie Strutture di Vendita						Grandi Strutture di vendita	
	SV ≤ 250 mq	MSV1 250mq < SV ≤ 600 mq	MSV2 601mq ≤ SV ≤ 1.500mq	MSV3 1.501 mq ≤ SV ≤ 2.500 mq	MSV1 unitaria 250mq < SV ≤ 600 mq	MSV2 unitaria 601mq ≤ SV ≤ 1.500mq	MSV3 unitaria 1.501 mq ≤ SV ≤ 2.500 mq	GSV >2.500 mq SV	GSV Unitaria >2.500 mq SV
Nuclei di antica formazione Urbana	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Immobili e aree di particolare interesse storico architettonico o paesaggistico esterne ai Nuclei di antica formazione	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente Residenziale TUC - R	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Tessuto Urbano Consolidato per attività economiche TUC - AE	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO
Aree per Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale	SI	SI*	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Aree destinate all'attività agricola	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Impianti di distribuzione del carburante e autolavaggi	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Ambiti di Rigenerazione Urbana [DdP]	Esclusivamente laddove previsto dalle relative schede								
Ambiti di Trasformazione n.01 [DdP]	Esclusivamente laddove previsto dalle relative schede								
Ambiti di Ricomposizione [PdR]	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Ambiti di Completamento [PdR]	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO

* ammessa solo MSV1 per Somministrazione alimenti e bevande

2. Sono fatte salve la Grande Strutture di Vendita [GSV] e le Medie Strutture di Vendita [MSV] esistenti e già autorizzate alla data di adozione del presente Piano delle Regole.
3. Per le nuove attività commerciali è fatto obbligo reperire o monetizzare la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse generale o pubblico ai sensi degli articoli 18 e 19 delle NTA PdS e articolo 18 delle NTA del PdR.
4. Per quanto non disciplinato dalle presenti norme, si rinvia alla normativa statale e regionale di settore e ai relativi provvedimenti di attuazione del Comune.

Compatibilità viabilistica

5. In caso di realizzazione di edifici destinati ad ospitare esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a mq 250, è necessario garantire idonei accessi e uscite dalla viabilità ordinaria, senza che l'accumulo di traffico diretto o proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione. A tal fine dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti sulle aree ricomprese nel lotto di intervento.
6. Le nuove medie strutture di vendita [MSV1-MSV2-MSV3] sono subordinate a studio di impatto viabilistico, acustico e ambientale ai sensi dell'articolo 59 delle presenti NTA.

Inserimento ambientale

7. I nuovi insediamenti di medie strutture commerciali con superficie di vendita maggiore di mq 600 [MSV2] dovranno prevedere un'adeguata sistemazione delle aree di margine della viabilità e dei parcheggi, da documentare in sede di Permesso di costruire convenzionato. In particolare, i parcheggi a raso dovranno essere alberati distribuendo omogeneamente l'alberatura su tutta la superficie del parcheggio.

Salvaguardia dei valori morfologici ed ambientali

8. Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno degli edifici dei nuclei storici a condizione che la conversione ad attività commerciale dei fabbricati esistenti risulti coerente coi caratteri tipologici e architettonici che connotano l'edificio da trasformare.

Art. 52 - Dotazione di aree per servizi e attrezzature

1. La dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche o uso pubblico e generale relativa alle MSV è determinata in base alle previsioni del Piano dei Servizi, all'art. 18 delle NTA PdS, che determina altresì anche la possibilità della relativa monetizzazione.

Art. 53 - Somministrazione alimenti e bevande, locali di intrattenimento e spettacolo

1. La **definizione** di somministrazione alimenti e bevande [ex pubblici esercizio], locali di intrattenimento e spettacolo è contenuta negli articoli 13 e delle presenti NTA al quale si rimanda.
2. **Non sono considerati** pubblici esercizi le attività di somministrazione aventi un ruolo puramente accessorio o ausiliario ad altra attività [mense aziendali, bar negli impianti sportivi o all'interno di attività ricettive] se non sono aperte al pubblico.
3. La **Superficie di somministrazione di alimenti e bevande [Ssab]**, è l'area destinata all'accesso e alla permanenza del pubblico e occupata da banchi, retro-banchi, casse, scaffalature e vetrine contenenti prodotti esposti al pubblico e comprende le aree:
 - all'interno del locale;
 - all'esterno del locale, sia all'aperto, sia al chiuso [ad es. dehors] su area privata [es. cortili o spazi privati dei quali l'esercente ha la disponibilità] adiacenti o comunque di pertinenza del locale o su area pubblica in concessione, adiacente o comunque di pertinenza del locale;
4. La **Superficie di servizio [Sserv]** negli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande è la superficie diversa da quella di somministrazione, la quale si suddivide in superficie non aperta al pubblico [costituita da magazzini, depositi, uffici, guardaroba, servizi igienici per il personale, spogliatoi per il personale, cucina, compresa la zona lavaggio stoviglie, locale dispensa, locale preparazione alimenti, i disimpegni, locali filtranti e separanti in genere, volumi tecnici e scale] e in superficie aperta al pubblico relativa ai servizi igienici per i clienti.

Condizioni di inammissibilità delle sale gioco o di installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo

5. Comunque classificata l'attività insediata o da insediare, ai sensi dell'art.5 comma 2 della LR n. 8/2013, non è ritenuta compatibile con la residenza l'installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo localizzati entro un raggio di 500 metri da attività sensibili, quali istituti scolastici di ogni ordine e grado, luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile e oratori. Si rinvia alla Deliberazione di GC n. 24 del 29/05/2023 di individuazione dei luoghi "luoghi sensibili", ai sensi della Legge Regionale 8/2013 e s.m.i. e della Deliberazione di Giunta Regionale n. X/1274/2014 e relativa planimetria allegata.
6. L'applicazione della Deliberazione di GC n. 24 del 29/05/2023 è estesa anche a scommettitorie, centri trasmissione dati, sale giochi/bingo, sexy shop, Compro oro, coffee shop e similari.

CAPO III | DISCIPLINA PER ATTIVITÀ PARTICOLARI

Art. 54 - Aree Fieristiche e per spettacoli viaggianti

1. Per lo svolgimento di attività di spettacolo viaggiante comportanti l'installazione di grandi attrazioni (circhi, parchi di divertimento, e simili) è utilizzabile l'area individuata appositamente come area fieristica all'interno della cartografia allegata alle presenti norme.

Art. 55 - Mercati e Spazi Espositivi Temporanei

1. La collocazione dei mercati o fiere per lo svolgimento di attività di commercio su aree pubbliche ai sensi della L.R. n.6/2010 è ammissibile nelle aree a servizi, ed in particolare ai sensi della delibera di CC n. 25 del 23/01/1976 con la specifica destinazione (non esclusiva) di aree mercatali.
2. L'utilizzazione di altre aree (aree a servizi) o delle sedi stradali per la vendita su posteggi fissi è possibile solo nella forma di "posteggi singoli fuori mercato", previa individuazione in sede di regolamento di disciplina del commercio su aree pubbliche.

Art. 56 - Localizzazione delle Attività di Commercio all'ingrosso

1. Il commercio all'ingrosso, intendendosi come tale l'attività di chi professionalmente acquista e rivende in nome proprio merci a utilizzatori professionali, deve essere in via generale svolto in locali diversi da quelli utilizzati per il commercio al dettaglio fatto salvo quanto previsto DGR XII/1699 del 28/12/2023.
2. Quando la configurazione strutturale degli spazi utilizzati per l'ingrosso li rende assimilabili ad attività terziario/direzionali o produttive le modalità di insediamento e le norme di ammissibilità sono quelle della presente normativa applicabili a tali attività.
3. Qualora la strutturazione sia tale da ricadere nelle destinazioni commerciali come definite dall'art. 16, si applicano le relative disposizioni, con le seguenti precisazioni e limitazioni:
 - la vendita all'ingrosso è possibile negli stessi locali del dettaglio solo nei casi e per le merceologie espressamente indicati dalla normativa regionale;
 - le attività di ingrosso sono ammissibili nelle aree a destinazione d'uso produttiva.

TITOLO VI | Disposizioni FINALI

Art. 57 - Edifici in contrasto con le norme di PGT

1. Negli edifici esistenti [anche ricadenti negli AR e ARU/ART] alla data di adozione della Variante al PGT, incompatibili con le destinazioni e/o le prescrizioni del PGT, sono consentiti interventi edilizi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambi d'uso. I cambi d'uso degli edifici e delle relative aree di pertinenza sono ammessi solo se compatibili con le destinazioni urbanistiche attese dalla Variante stessa.
2. È prevista la possibilità di ampliamenti fino al 10% della Superficie Lorda e Superficie Coperta nella misura dimostrata e strettamente necessaria all'adeguamento degli obblighi normativi obbligatori e sopraggiunti a far data dall'adozione del PGT da dimostrare con idonea documentazione anche in deroga all'indice fondiario del tessuto. Tale forma di incentivazione non è cumulabile con le altre previste nelle presenti norme, nella normativa statale e regionale.

Art. 58 - Studi di impatto viabilistico

1. Laddove esplicitamente richiesto dal PGT la realizzazione degli interventi ammessi è subordinata agli esiti derivanti da uno specifico studio degli impatti generati sulla viabilità.
2. Lo studio di impatto viabilistico dovrà:
 - analizzare i flussi e la rete stradale esistente, considerando sia l'immediato contesto dell'intervento che il settore urbano e il quartiere ove è previsto l'intervento;
 - stimare il traffico generato e attratto dall'intervento oggetto dello studio, unitamente a quelli programmati o in corso nel medesimo settore urbano, utilizzando parametri di uso generale [ad esempio quelli di regione Lombardia per le attività commerciali], esistenti in letteratura o dedotti da studi specifici circa le attività insediate;
 - simulare l'impatto dei traffici generati e attratti dal nuovo intervento mettendo in evidenza le criticità e i problemi;
 - proporre soluzioni riguardanti l'adeguamento delle intersezioni stradali, delle sezioni viabilistiche e, più in generale, della regolazione della viabilità;
 - verificare gli accessi, gli spazi di sosta di uso pubblico o privato necessari, le aree di scarico e di carico e quant'altro riguardante l'accessibilità al nuovo insediamento.
3. La redazione dello studio di impatto viabilistico è affidata a cura del Comune con spese a carico dell'operatore proponente l'intervento. La metodologia da adottare, la stima dei flussi generati, l'ambito da considerare e i relativi punti di rilievo dei flussi esistenti, dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale, come le soluzioni proposte.
4. Le opere eventualmente necessarie per adeguare la viabilità esistente o per realizzarne di nuova sono a totale carico dell'operatore. L'impossibilità di assicurare una corretta accessibilità, anche attraverso eventuali migliorie della rete stradale esistente, è condizione sufficiente per il diniego degli interventi richiesti.

Art. 59 - Piani attuativi adottati o approvati e atti abilitativi in istruttoria

Pianificazione attuativa adottata

1. Per i Piani attuativi adottati, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata, dal Consiglio o dalla Giunta Comunale alla data di adozione della Variante al Piano di Governo del Territorio, identificati nella tav. 01 PDR con specifico perimetro, sono integralmente fatte salve le disposizioni del PGT vigente in attuazione del quale detti piani sono stati elaborati. A seguito dell'approvazione definitiva, valgono le disposizioni di seguito dettate per i piani approvati. Nel caso in cui il Piano attuativo non sia approvato, si applica integralmente la disciplina della Variante al PGT.

Pianificazione attuativa approvata

2. Per i Piani attuativi approvati, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata, dal Consiglio o dalla Giunta Comunale alla data di adozione della Variante generale al Piano di Governo del Territorio, identificati nella tav. 01 PDR con specifico perimetro, valgono le seguenti disposizioni:
 - a. Per i piani attuativi per i quali sia stata sottoscritta la convenzione, le relative previsioni e prescrizioni sono integralmente fatte salve per tutto il periodo di validità della convenzione stessa. Sono ammesse senza necessità di approvazione di preventiva variante le modificazioni che: non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo vigente; non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti; non prevedano destinazioni che erano state escluse dai piani stessi; non comportino la diminuzione della dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale; prevedano altezze degli edifici conformi ai parametri del PGT definiti nelle Schede degli ARU o AR

o omogenee rispetto a quelle degli edifici esistenti nel contesto circostante, anche ricadenti nei comuni limitrofi, previa acquisizione del parere favorevole della Commissione per il paesaggio e in ogni caso non superiore a 50 m. Per le modificazioni non rispondenti a tali requisiti è necessaria l'approvazione di una variante del Piano Attuativo.

- b. Per i piani attuativi che alla fine del periodo di validità della convenzione risultano attuati parzialmente, l'Amministrazione Comunale procederà a una ricognizione dello stato di attuazione delle edificazioni e dei relativi obblighi assunti dagli operatori privati, riguardanti in particolare la cessione delle aree e le opere per urbanizzazioni primarie e secondarie. Ove tutti detti obblighi siano stati assolti, potranno essere rilasciati i permessi di costruire per gli interventi non attuati. In caso contrario, l'Amministrazione Comunale determina la parte non attuata del Piano Attuativo approvato per la quale ogni intervento è subordinato all'approvazione di un nuovo Piano Attuativo.
- c. Per gli atti abilitativi originati dall'applicazione della disciplina del SUAP, ai sensi del Dpr n. 160 del 7/9/2010, la destinazione urbanistica in ordine a destinazione d'uso e SL massima ammessa è quella definita dall'atto abilitativo stesso.

Atti abilitativi in istruttoria

3. Per gli atti abilitativi la cui istanza sia stata presentata in data antecedente a quella di adozione della Variante generale al Piano di Governo del Territorio sono integralmente fatte salve le disposizioni del PGT vigente, al momento della presentazione dell'istanza, in attuazione del quale i progetti sono stati elaborati. Dette disposizioni si applicano anche in caso di varianti dell'atto abilitativo che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del progetto.

Art. 60 - Edifici condonati

1. Sugli edifici condonati ai sensi della legge 47/1985 e successive leggi in materia, sono consentiti solo gli interventi di manutenzione, ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, che non comportano incremento di SL, di V e di SC, anche in deroga alle norme vigenti del RE e del RLI quando costituiscono un adeguamento a prescrizioni edilizie ed igienico sanitarie vigenti o costituiscono un obiettivo di miglioramento delle condizioni di abitabilità, nel solo rispetto dei limiti di distanza fra fabbricati prescritti per le pareti finestrate.
2. Gli edifici condonati in tutto o in parte ai sensi della legge 47/1985 e successive leggi in materia, possono essere oggetto di interventi di rigenerazione a norma dell'art. 40bis, comma 2, lett. a), LR12/2005.

Art. 61 - Norma transitoria

1. Per le aree ricadenti negli Ambiti di Ricomposizione [AR] disciplinati dalle presenti norme e dalle relative Schede, sono consentiti, nelle more dell'approvazione dei Permessi di costruire convenzionati, esclusivamente interventi finalizzati al mantenimento degli edifici esistenti, ovvero di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambi d'uso. È prevista, altresì, la possibilità di ampliamenti ai sensi dell'articolo 53 comma 2 delle presenti NTA.
2. In ragione del fatto che le previsioni relative agli Ambiti di Trasformazione [AT] e Ambiti di Rigenerazione Urbana e Territoriale [ARU/ART] disciplinati dalle Disposizioni normative del DdP, non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, fino all'approvazione della pianificazione attuativa [PIL o PA] sono consentiti esclusivamente interventi edilizi finalizzati al mantenimento degli edifici esistenti, ovvero di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambi d'uso. I medesimi interventi edilizi si applicano altresì decorso il termine quinquennale del Documento di Piano.

Art. 62 - Abrogazioni

1. Le norme tecniche di attuazione del PdR e del PdS nonché le Disposizioni normative del Documento di Piano abrogano e sostituiscono integralmente quelle del PGT approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 28 del 11 giugno 2014 BURL Serie Avvisi e concorsi n. 33 del 13 agosto 2014 e successive modifiche.

TITOLO VII | Componente geologica, idrogeologica e sismica

Art. 63 - Norme in materia di prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici

1. La documentazione costitutiva dell'“Aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT. Art. 57, LR 12/2005; criteri ai sensi della d.g.r. n. 2616/2011” costituisce parte integrante delle presenti NTA. Tutti i piani attuativi e i progetti comportanti trasformazione del territorio devono essere coerenti con le prescrizioni ivi contenute.
2. Per la disciplina e le disposizioni si rimanda alla Componente geologica, idrogeologica e sismica, allegata al PGT, parte integrante ed essenziale delle presenti norme tecniche di attuazione

Principali sigle ed acronimi contenuti nelle Norme Tecniche di Attuazione

AC	Amministrazione Comunale
ACA	Ambito di Compensazione Ambientale
AR	Ambiti di Ricomposizione
AC	Ambiti di Completamento
ARU	Ambiti di Rigenerazione Urbana
ART	Ambiti di Rigenerazione Territoriale
Dc	Distanza dai confini
DdP	Documento di Piano del PGT
Df	Distanza tra fabbricati
Dgr	Decreto di Giunta Regionale
DLgs	Decreto Legislativo
DM	Decreto Ministeriale
DPR	Decreto Presidente della Repubblica
Ds	Distanza dalla strada
DUC	Distretto Urbano del Commercio
EdV	Esercizi di Vicinato
GSV	Grandi Strutture di Vendita
H	Altezza
IF	Indice edificabilità fondiaria
IPF	Indice di permeabilità fondiaria[%]
IT	Indice edificabilità territoriale
L	Legge
NST	Aree non soggette a trasformazione urbanistica
LR	Legge Regionale
MSV	Medie Strutture di Vendita
NAF	Nucleo di Antica Formazione
NTA	Norme Tecniche di Attuazione
PdCC	Permesso di Costruire Convenzionato
PdR	Piano delle Regole del PGT
PdS	Piano dei Servizi del PGT
PGT	Piano di Governo del Territorio
PIF	Piano di Indirizzo Forestale
PTM	Piano Territoriale Metropolitano
PTPR	Piano Territoriale Paesaggistico Regionale
PTR	Piano Territoriale Regionale
PUMS	Piano Urbano della Mobilità Sostenibile
RC	Rapporto di copertura
RE	Regolamento Edilizio
RLd'I	Regolamento Locale d'Igiene
SC	Superficie coperta
SF	Superficie fondiaria
SL	Superficie lorda
Sserv	Superficie di servizio
ST	Superficie territoriale
SV	Superficie di vendita
TUC	Tessuto Urbano Consolidato
TUC-R	Tessuto Urbano Consolidato residenziale
TUC-AE	Tessuto Urbano Consolidato attività economiche

APPENDICE 1:
Definizioni Tecniche Uniformi “DTU” [Allegato B] approvate con DGR del 24 ottobre 2018 n. XI/695.

ALLEGATO B
DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
1 - Superficie territoriale*	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
2 - Superficie fondiaria*	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
3 - Indice di edificabilità territoriale*	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
4 - Indice di edificabilità fondiaria*	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
5 - Carico urbanistico*	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	SI	
6 - Dotazioni Territoriali*	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	SI	
7 - Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	NO	
8 - Superficie coperta*	SCOP	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.	SI	Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.
9 - Superficie permeabile*	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.	SI	
10 - Indice di permeabilità*	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	SI	
11 - Indice di copertura*	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	SI	
12 - Superficie totale*	STOT	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	SI	
13 - Superficie lorda*	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI	
14 - Superficie utile*	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sgunci e vani di porte e finestre.	SI	
15 - Superficie accessoria*	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sgunci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende: • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m. 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m. 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello; • spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale; • i volumi tecnici; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.	SI	Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzzeria del muro comune.

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
16 - Superficie complessiva*	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).	SI	
17 - Superficie calpestabile*	SCAL	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).	SI	Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.
18 - Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	NO	
19 - Volume totale o volumetria complessiva*	VT	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	SI	
20 - Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
21 - Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.
22 - Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	NO	
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	NO	
25 - Numero dei piani		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	NO	
26 - Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	NO	
27 - Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.	NO	
28 - Altezza dell'edificio*		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	SI	
29 - Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	NO	
30 - Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	NO	Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.
31 - Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).	NO	
32 - Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.	NO	
33 - Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	NO	
34 - Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoria.	NO	
35 - Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	
36 - Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	NO	
37 - Loggia/Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
38 - Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	NO	
39 - Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
40 - Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.

Serie Ordinaria n. 44 - Mercoledì 31 ottobre 2018

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
41 - Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.	NO	
42 - Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	NO	
43 - Superficie scolante impermeabile dell'intervento		Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.	NO	Nuova definizione
44 - Altezza urbanistica *	AU	Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.	SI	Nuova definizione
45 - Volume urbanistico *	VU	Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.	SI	Nuova definizione

APPENDICE 2:

Documentazione a corredo dei piani attuativi

1. PRESCRIZIONI GENERALI

1. Tutti i piani attuativi dovranno essere corredati da documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area d'intervento e documenti le caratteristiche ambientali della stessa e i rapporti intercorrenti con le aree circostanti, e dovranno riportare:
 - il quadro sinottico dei vincoli di natura amministrativa, infrastrutturale, ambientale o geologica, compresi i vincoli connessi al reticolo idrico minore, gravanti sull'area di intervento;
 - il calcolo della superficie territoriale da determinarsi mediante rilievo strumentale riferito a un caposaldo certo opportunamente indicato;
 - le reti delle urbanizzazioni esistenti, indicandone le modalità di allaccio;
 - il progetto delle urbanizzazioni primarie [in riferimento alla normativa vigente in materia di esecuzione di opere di urbanizzazione di cui al DLgs 163/06 e smi] riguardante in particolare la viabilità veicolare, pedonale e ciclabile con relativa connessione alle infrastrutture viarie esistenti.
2. Nei casi in cui il Piano Attuativo preveda edifici o attività che costituiscono una sorgente sonora che possa disturbare ricettori sensibili, ovvero preveda edifici che costituiscono ricettori sensibili ubicati in prossimità di sorgenti sonore disturbanti, deve essere presentata la relazione previsionale di impatto ovvero di clima acustico redatta secondo le indicazioni della L.R. 13/2001, della DGR 08/03/2002 n. 7/8313 e, in ogni caso, della normativa regionale vigente.
3. In presenza di elettrodotti si dovranno corredare i piani attuativi con l'individuazione delle fasce di rispetto dei medesimi calcolate secondo le indicazioni del DPCM 8 luglio 2003 e del DM 29 maggio 2008 e successive modifiche e integrazioni.
4. Di seguito sono riportati gli elenchi della documentazione minima da produrre a corredo dei piani attuativi, siano essi di iniziativa pubblica o privata, fatte salve le più specifiche prescrizioni contenute nei regolamenti comunali.

2. PIANI ATTUATIVI IN AREE LIBERE

- a) **Relazione** riguardante i caratteri e l'entità dell'intervento, dalla quale risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento con le disposizioni del Piano di Governo del Territorio.
- b) **Stralcio** della "Classificazione in ambiti territoriali omogenei" [Tav. 01. PdR], con l'individuazione delle aree interessate, e stralcio delle presenti norme contenente la disciplina delle aree stesse.
- c) **Estratto catastale** con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà.
- d) **Planimetria dello stato di fatto** della zona interessata, almeno in scala 1:500, con l'individuazione delle curve di livello, dei capisaldi di riferimento, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione, con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento.
- e) **Progetto planivolumetrico**, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso con indicazione delle sagome di ingombro, delle distanze tra i fabbricati e il confine stradale, e delle coperture dei singoli edifici, con identificazione certa delle prescrizioni vincolanti e degli indirizzi non prescrittivi; il progetto dovrà altresì individuare le aree di uso pubblico, le aree da cedere in proprietà al Comune nonché le opere di sistemazione delle aree libere.
- f) **Progetto definitivo** delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, completo degli elaborati necessari per l'appalto delle opere con procedure di evidenza pubblica.
- g) **Schema di convenzione** contenente l'impegno per la cessione gratuita o asservimento all'uso pubblico delle aree per servizi, la realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante o per l'assunzione degli oneri sostitutivi; la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione.

3 Piani attuativi in aree edificate

- a) **Relazione** riguardante i caratteri e l'entità dell'intervento, dalla quale risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento con le disposizioni del presente Piano.
- b) **Stralcio** delle tavole di piano [Tav. 01PdR o dalla 02a PdR a 02.xx PdR], con l'individuazione delle aree interessate, e stralcio delle presenti norme contenente la disciplina delle aree stesse;
- c) **Estratto catastale** con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà.
- d) **Planimetria quotata dello stato di fatto** dell'area e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500.
- e) **Profili dello stato di fatto** verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500, estesi all'edificato in diretta relazione con l'ambito del Piano Attuativo.
- f) **Progetto urbanistico-architettonico** definito nelle componenti tipologiche e di destinazione d'uso, nelle masse e nelle altezze delle costruzioni, con identificazione certa delle prescrizioni vincolanti e degli indirizzi non prescrittivi; il progetto dovrà contenere altresì le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, nonché gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo e a ristrutturazione edilizia.
- g) **Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria**, completo degli elaborati necessari per l'appalto delle opere con procedure di evidenza pubblica.
- h) **Profili regolatori verso gli spazi pubblici**, almeno in scala 1:500.
- i) Nel caso di piano di iniziativa privata deve essere allegato lo **schema di convenzione** contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante o per l'assunzione degli oneri sostitutivi, la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione.
- j) Nel caso in cui l'area o parte dell'area oggetto di Piano Attuativo abbia ospitato **attività manifatturiere industriali o artigianali**, deve essere prodotta l'**indagine preliminare** del sito con indicazione delle attività svolte, ricostruendo i cicli produttivi e l'elenco delle materie prime impiegate. Dovranno essere individuati i luoghi di potenziale pericolo con particolare riferimento a strutture o impianti interrati che possano aver dato luogo a inquinamento del suolo, al fine di valutare la necessità di procedere a un progetto di bonifica ai sensi del DM 152/2006.

APPENDICE 3:

Criteri di formazione e negoziazione delle proposte di PII

1. OBIETTIVI GENERALI

1. Gli **obiettivi generali** da perseguire attraverso gli strumenti di pianificazione negoziata riguardano principalmente:
 - recupero e riqualificazione delle aree degradate o abbandonate;
 - soluzione dei conflitti fra insediamenti residenziali e attività produttive;
 - perseguimento degli obiettivi di sviluppo del sistema delle infrastrutture e degli spazi pubblici coerentemente con il Piano dei Servizi, con il Masterplan Aree Verdi, con il Telaio della ciclabilità Urbana o con la programmazione triennale delle Opere Pubbliche;
 - realizzazione di interventi di servizi abitativi sociali.
2. Più in generale gli obiettivi da perseguire attraverso la pianificazione negoziata per migliorare l'armatura pubblica della città devono essere rapportati a quanto indicato dal Documento di Piano e dal Piano dei servizi.

2. CRITERI DI VALUTAZIONE DEI P.I.I.

1. Fermi restando gli obiettivi delineati dal Documento di Piano, vengono di seguito descritti i **criteri guida per la formulazione e la valutazione** delle proposte di PII e per l'organizzazione della discussione attorno a questi. Tali criteri riguardano la valutazione dei PII proposti in variante al Piano delle Regole. Non necessiteranno di particolari verifiche i PII che risultassero coerenti con le disposizioni di detto piano.

3. LOCALIZZAZIONE DELLE PROPOSTE DI PII

1. I **PII possono riguardare** tutto il territorio comunale, comunque classificato nel Piano delle Regole, e possono comprendere anche lotti non contigui.
2. Restano **esclusi** dall'applicazione dei PII i seguenti ambiti:
 - le zone individuate come aree agricole;
 - gli ambiti interessati da costruzioni abusive, che verrebbero sanate attraverso l'approvazione del PII.

4. FINALIZZAZIONE DELLE PROPOSTE DI PII

1. Oltre alle finalità da perseguire nella trasformazione urbana, sopra richiamate, le proposte di PII verranno valutate in base alla sussistenza di una o più delle finalità di seguito elencate.
 - a) Creazione di nuovi posti di lavoro promuovendo l'inserimento di nuove attività di produzione di beni o servizi.

Riguarda in particolare la presenza, nell'assortimento funzionale dei PII, di quote destinate all'insediamento di attività lavorative.
 - b) Risoluzione delle situazioni di conflitto fra gli impianti industriali e le residenze adiacenti.

Riguarda la trasformazione delle aree produttive che per localizzazione, dimensione o natura delle attività svolte, hanno effetti negativi sulle condizioni ambientali o in generale sulla qualità dei luoghi e sul traffico, compromettendo la qualità delle aree residenziali vicine.
 - c) Realizzazione di nuovi servizi alla persona o al sistema produttivo.

Riguarda in particolare la realizzazione di parti del sistema di attrezzature pubbliche previsto dal Piano dei Servizi oppure la qualificazione di spazi pubblici di rilevanza urbana o ancora la realizzazione di nuove strutture per attività sociali o di supporto delle attività produttive.
 - d) Adeguamento o miglioramento del sistema viario e della dotazione di parcheggi pubblici.

Riguarda in generale la realizzazione di interventi finalizzati alla qualificazione della viabilità urbana, alla realizzazione di tratti del sistema dei percorsi ciclabili individuati dal Piano dei Servizi, alla realizzazione di nuovi spazi per parcheggi pubblici, in particolare nelle aree centrali.

- e) **Promozione del risparmio energetico, anche ai sensi dell'articolo 33 delle presenti NTA**, attraverso l'impiego di opportune tecnologie e di materiali da costruzione la cui produzione, installazione o riciclo comportino il minore impatto sull'ambiente e sugli uomini che li trattano.
- f) Realizzazione di interventi che garantiscano, **oltre a una buona qualità** dell'architettura degli edifici privati, un arricchimento qualitativo e qualitativo degli spazi e degli edifici pubblici.

5. CONTENUTI QUALIFICANTI DEI PII

1. In coerenza con le disposizioni contenute nella LR 12/05 le proposte di PII dovranno presentare le seguenti caratteristiche:
 - a) Dovrà trattarsi di programmi di trasformazione di rilevanza urbana, indipendentemente dalle dimensioni dell'area coinvolta. La rilevanza urbana consiste nell'effetto qualificante che l'intervento può avere su un intorno esteso, al di là della trasformazione del singolo comparto oggetto del PII. In generale tale effetto è legato alla natura e all'entità degli spazi o delle attrezzature pubbliche da realizzare nel contesto dell'intervento.
 - b) Dovrà trattarsi di programmi rivolti all'attuazione degli interventi edilizi e non alla sola valorizzazione immobiliare delle aree.
 - c) In generale la concretezza dell'intendimento attuativo si misura sulla chiarezza del programma funzionale e sul complesso delle valutazioni economiche e programmatiche contenute nella proposta di convenzione oltre che sulla coerenza dei tempi proposti per l'attuazione degli interventi.
 - d) Deve trattarsi di programmi di trasformazione dei quali siano immediatamente valutabili gli effetti di miglioramento delle condizioni urbane ed ambientali. A tale scopo i PII dovranno sempre essere accompagnati da una verifica preliminare delle ricadute degli interventi sulle condizioni dell'ambiente urbano e, se del caso, da una valutazione della necessità di interventi di bonifica, in ottemperanza alle leggi vigenti.

6. CRITERI GENERALI DI DIMENSIONAMENTO DELLE QUANTITÀ INSEDIATIVE

1. In generale le proposte di PII dovranno risultare coerenti con la condizione insediativa del contesto, valutata in termini di densità volumetriche, rapporti di copertura ed altezze medie dei fabbricati.
2. Il riferimento alle condizioni del contesto vale anche per la trasformazione a residenza o per altri usi delle aree occupate da impianti industriali dismessi: in questo caso le condizioni in atto nei lotti industriali, in termini di densità e rapporti di copertura, non potranno essere adottate come riferimento per le nuove edificazioni.
3. Ove il raffronto alle condizioni del contesto non apparisse ragionevole o appropriato, le quantità volumetriche proposte saranno valutate con riferimento:
 - agli effetti sul sistema dei servizi e sulla circolazione;
 - all'interesse della proposta in relazione agli obiettivi elencati al precedente paragrafo 4;
 - alla qualità complessiva del progetto.
4. In ogni caso il rapporto tra le quantità edilizie ed i servizi pubblici da realizzare nel contesto del PII dovrà risultare vantaggioso agli effetti della dotazione complessiva di questi ultimi.

7. DOTAZIONE DI AREE PER INFRASTRUTTURE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE

1. I PII dovranno garantire la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie al corretto funzionamento dei nuovi insediamenti progettati. L'insufficienza o inadeguatezza delle reti infrastrutturali previste in progetto determinano la sospensione o il rigetto della proposta di PII.
2. In generale l'attuazione dei PII dovrà essere finalizzata all'incremento della dotazione complessiva di aree e di attrezzature pubbliche.
3. Nella verifica della dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici dei PII, si dovranno seguire i criteri di seguito esposti:

- a) **Reperimento di aree per attrezzature pubbliche all'interno dei comparti di PII**
All'interno dei comparti di PII, o nel loro immediato intorno, dovranno essere individuate le aree da destinare a servizi e spazi pubblici.
L'Amministrazione Comunale valuterà l'opportunità di acquisire tali aree in relazione al progetto generale del sistema delle aree e delle attrezzature pubbliche comunali e alla qualità delle aree disponibili e delle attrezzature da realizzarvi, con riferimento ai contenuti del Piano dei Servizi.
- b) **Cessione di aree esterne ai PII**
L'Amministrazione Comunale indirizzerà le opportunità di acquisizione delle aree alla costruzione del sistema principale degli spazi e delle attrezzature pubbliche previsti dal Piano dei Servizi.
La misura delle cessioni non potrà mai essere inferiore alla dotazione di aree per attrezzature pubbliche prevista dal Piano dei Servizi all'interno degli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa.
Ove l'Amministrazione Comunale ritenesse più conveniente la monetizzazione delle aree, anziché la cessione gratuita, il valore di detta monetizzazione verrà stimato sulla base delle disposizioni contenute nelle Deliberazioni assunte a tale riguardo.

8. DOCUMENTAZIONE MINIMA DA PRODURRE A CORREDO DELLE PROPOSTE DI PII

1. La **documentazione minima** da allegarsi al progetto di Programma Integrato di Intervento è la seguente:
- a) **Planimetria di inquadramento territoriale**, in scala 1/5.000, con l'individuazione del comparto oggetto di intervento, dei sistemi e sub sistemi ambientali, infrastrutturali e dei servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità, nonché delle previsioni, ritenute significative rispetto alla proposta di PII, contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione sovracomunali.
La rappresentazione dovrà essere effettuata su base cartografica georeferenziata.
- b) **Quadro sinottico** dei vincoli di natura amministrativa, infrastrutturale, ambientale o geologica gravanti sull'area di intervento.
- c) **Stato di fatto degli ambiti di intervento**, da realizzare utilizzando idonee cartografie georeferenziate indicativamente nelle scale da 1/500 a 1/2.000, contenente le infrastrutture per la mobilità, la consistenza edilizia del comparto, le eventuali presenze monumentali, naturalistiche e ambientali, le urbanizzazioni primarie, i sottoservizi tecnologici, nonché le caratteristiche morfologiche e funzionali e i profili altimetrici estesi a un intorno significativo, tale da consentire una opportuna valutazione del contesto di intervento.
- d) **Estratto** del Piano delle Regole e degli eventuali ulteriori documenti del PGT recanti indicazioni per l'area oggetto dell'intervento.
- e) **Progetto planivolumetrico**, almeno in scala 1/1.000, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzioni, con indicazione delle sagome di ingombro, delle masse e delle altezze dei singoli edifici, nonché del rapporto tipologico e morfologico col tessuto urbano esistente; individuazione delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico; progetto di insieme degli spazi liberi di interconnessione con l'edificato e con le aree libere.
Il progetto sarà corredato da un modello tridimensionale dell'area di intervento inserita nel contesto urbano.
- f) **Progetto delle opere** di adeguamento dei servizi tecnologici, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sviluppato al livello di dettaglio di un progetto definitivo, utile a definire gli impegni assunti da parte del proponente nella convenzione.
- g) **Computo estimativo** dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico da realizzare nel contesto dell'attuazione del PII, nel rispetto delle procedure di legge.
- h) **Documentazione fotografica** che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, le caratteristiche ambientali della stessa, nonché i rapporti intercorrenti col territorio circostante.
- i) **Relazione tecnica** contenente in particolare:

- descrizione delle finalità del programma, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi del Documento di Piano;
- dimostrazione della dotazione di spazi e servizi pubblici in rapporto alla capacità e ai pesi insediativi introdotti dal PII, con riferimento alle diverse funzioni delle quali è previsto l'insediamento;
- analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acqua, aria, secondo i dati resi disponibili dagli enti competenti, anche ai fini della verifica per esclusione del PII dalla procedura di VAS;
- analisi degli effetti dell'intervento in relazione all'impatto acustico, in relazione ai contenuti del piano di zonizzazione acustica comunale;
- valutazione della compatibilità geologica dell'intervento;
- descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani, dei sottoservizi tecnologici, sui sistemi della mobilità e dell'accessibilità.

j) **Relazione economica** sulla fattibilità del programma che evidenzi in particolare:

- l'eventuale concorso dei soggetti attuatori pubblici con riferimento sia alla realizzazione che alla gestione di opere o interventi di interesse pubblico;
- il programma temporale di attuazione degli interventi e l'eventuale frazionamento in stralci successivi.

Schema di convenzione contenente gli impegni assunti dai proponenti e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione del PII.