



P.G.T.

Piano di Governo del Territorio

Variante generale ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i.

PDR - Piano delle Regole

NTA del Piano delle Regole

Febbraio 2024

Il Sindaco

Roberto Vumbaca.....

L'Assessore all'Urbanistica

Gianantonio Borroni.....

Il Segretario generale

Dott. Andrea Fiorella.....

Il RUP

Geom. Roberto Sinelli.....

Adottato con Delibera del C.C. n. 29 del 29.09.2023

Pubblicato sul BURL n. 41 del 11.10.2023

Approvato con Delibera del C.C. n. 6 del 29.02.2024

Pubblicato sul BURL n.....del.....

Gruppo di lavoro

Arch. Paolo Favole

Arch. Alessandro Oliveri

Arch. Alessio Pennè

Sommario

Titolo I Disposizioni preliminari	4
Art. 1 - Valore normativo delle Norme del Piano delle Regole	4
Art. 2 - Struttura e contenuto del Piano delle Regole	4
Titolo II Disposizioni generali	5
Art. 3 - Definizioni tecniche uniformi	5
Art. 4 - Destinazioni d'uso	11
Art. 4.1 – Generalità	11
Art. 4.2 – Destinazioni principali e destinazioni escluse	11
Art. 4.3 – Classificazione delle destinazioni d'uso.....	11
Art. 5 - Mutamenti delle destinazioni d'uso	13
Art. 5.1 – Mutamenti di destinazione d'uso senza opere	13
Art. 5.2 – Mutamenti di destinazione d'uso con opere	13
Art. 6 - Aree di pertinenza	14
Art. 7 - Parcheggi pertinenziali.....	14
Art. 8 - Definizione degli interventi edilizi.....	15
Art. 9 - Modalità di attuazione del Piano delle Regole.....	15
Art. 9.1 – Strumenti di attuazione del Piano delle Regole	15
Art. 9.2 – Attuazione tramite piani attuativi	15
Art. 10 - Verifica di compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela ambientale	16
Art. 11 - Componente geologica, idrogeologica e sismica.....	16
Art. 12 - Trasferimento della capacità insediativa	16
Titolo III Suddivisione del TUC - Tessuto urbano consolidato	17
Art. 13 - Classificazione del TUC e del territorio esterno al TUC	17
Art. 14 - Ambito 1 - Nucleo di antica formazione	18
Art. 15 - Ambito 2 – Edifici con identità storico culturali	21
Art. 16 - Ambito 3 – Tessuto urbano consolidato residenziale	21
Art. 17 - Ambito 4 - Residenziale di matrice agricola	23
Art. 18 - Ambito 5 – Villaggio INA Casa	24
Art. 19 - Ambito 6 – Parco delle Groane	25
Art. 20 - Ambito 7 – Verde privato a servizio della residenza.....	26
Art. 21 - Ambito 8 – Tessuto urbano consolidato produttivo, terziario e direzionale	26
Art. 22 - Ambito 9 – Impianti tecnologici	27
Art. 23 - Ambito 10 – Piani Attuativi vigenti.....	28
Art. 24 - Ambito 11 – Tessuto urbano consolidato commerciale	28
Art. 25 - Ambito 12 – Impianti di distribuzione carburante per autotrazione	29
Art. 26 - Ambito 13 – Ambiti destinati all'attività agricola e ambiti agricoli di interesse strategico	29
Art. 27 - Ambito 14 – Ambiti di trasformazione	31
Art. 28 - Ambito 15 – Aree non soggette a trasformazione urbanistica	31
Art. 29 - Ripetitori per telecomunicazioni	32
Art. 30 - Tutela dei beni culturali e dei beni paesaggisti e ambientali	32
Art. 31 - Norme generali per tutti gli ambienti edificabili	33
Art. 32 - Conservazione del verde	33
Art. 33 - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti.....	34
Art. 34 - Recupero ai fini abitativi dei seminterrati	34
Titolo IV Ambiti di interesse pubblico e di rispetto	35
Titolo V Ambiti di interesse pubblico e di rispetto	40
Art. 35 - Strade	40
Art. 36 - Fasce di rispetto	40
Art. 37 - Fascia di rispetto a salvaguardia delle risorse idriche	41
Titolo VI Disposizioni per il commercio al dettaglio in sede fissa	43

Art. 38 - Inseadimento di attività commerciali	43
Art. 39 - Dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	43
Art.39.1 - Dotazione di "aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale"	43
Art. 39.2 - Monetizzazioni	43
Art. 40 - Disposizioni sulla compatibilità viabilistica ed ambientale	43
Art. 40.1 - Compatibilità viabilistica	43
Art. 40.2 - Inserimento ambientale.....	44
Art. 40.3 - Salvaguardia dei valori morfologici ed ambientali.....	44
Art. 41 - Contestualità tra le procedure urbanistiche ed edilizie e quelle amministrative e commerciali.....	44
Art. 41.1 - Contestualità con le procedure della pianificazione attuativa.....	44
Art. 41.2 - Contestualità col rilascio del permesso di costruire	44
Art. 41.3 - Contestualità con la dichiarazione di inizio attività	44
Art. 42 - Localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa	44
Titolo VII Alberi suddivisi per grandezza	46
Titolo VIII Ingegneria naturalistica	48
Titolo IX Norme geologiche e sismiche	50
Titolo X Indicazione per la tutela degli edifici di pregio nel NAF	51

Art. 1 - Valore normativo delle Norme del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. definisce e disciplina gli ambiti del tessuto urbano consolidato quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento, in base alla vigente legislazione urbanistica statale e regionale.

Le presenti Norme integrano le indicazioni contenute negli elaborati grafici.

Sono ammesse deroghe a tutte le prescrizioni del presente Piano soltanto ai fini della realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, in coerenza a quanto disposto all'art. 40 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.. Trovano applicazione le normative vigenti in materia edilizia ed urbanistica.

Art. 2 - Struttura e contenuto del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è costituito, oltre che dalle presenti Norme, dai seguenti elaborati:

- Tav. PDR.01 – Azzonamento, scala 1:5.000;
- Tav. PDR.01.1, PDR.01.2, PDR.01.3 – Azzonamento, scala 1:2.000
- Tav. PDR.02 – Interventi nel NAF, scala 1:1.000;
- Tav. PDR.03 – Classi di sensibilità paesaggistica, scala 1:5.000;
- Tav. PDR.04 – Carta del Consumo di suolo

Il Piano delle Regole è inoltre accompagnato dalla componente geologica, idrogeologica e sismica redatta ai sensi dell'art. 57, comma 1 lett. b) della L.R. n. 12/2005, che ne costituisce parte integrante e sostanziale ed è corredato dalla documentazione di analisi e normativa ad esso allegata. Lo Studio Geologico, nel suo complesso, fa parte del Documento di Piano del P.G.T., mentre le carte dei vincoli, di sintesi, e di fattibilità (sia in scala 1: 2.000, sia in scala 1: 10.000) fanno parte integrante del Piano delle Regole.

Nelle norme tecniche di attuazione geologiche e sismiche, dell'analisi della componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio, parte integrante e sostanziale di tutti gli atti del P.G.T., con particolare riguardo al Documento di Piano ed al Piano delle Regole, sono definite le limitazioni imposte dalle varie classi di fattibilità nonché le eventuali indagini di dettaglio ritenute necessarie al fine di ogni intervento edilizio in progetto.

In caso di discordanza fra diversi elaborati del Piano delle Regole prevalgono:

- fra tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
- fra tavole di Piano e Norme, queste ultime.

In caso di discordanza tra le definizioni contenute nel Piano delle Regole con quelle del Regolamento Edilizio ed altri regolamenti comunali, prevalgono quelle contenute nel Piano delle Regole.

Titolo II Disposizioni generali

Art. 3 - Definizioni tecniche uniformi

Superficie territoriale (ST)

Per superficie territoriale si intende la superficie dell'area compresa all'interno del perimetro di un comparto soggetto a intervento di trasformazione urbanistica con capacità edificatoria, la quale comprende, oltre alla superficie fondiaria, la superficie necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed esclude le strade pubbliche esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole, eventualmente ricadenti all'interno di detto perimetro.

Superficie fondiaria (SF)

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Indice di edificabilità territoriale (IT)

Quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

Indice di edificabilità fondiaria (IF)

Quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

Carico urbanistico (CU)

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso.

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.

Fabbricato

Impronta a terra dell'edificio corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

Superficie coperta (SCOP)

Per superficie coperta si intende la proiezione sul terreno delle parti edificate fuori terra, comprese quelle non considerate agli effetti del calcolo della SL e compresi i fabbricati accessori permanenti (depositi, porticati, tettoie). Sono esclusi dal calcolo della Sc:

- a) le parti aggettanti aperte, sporgenti dal filo dei fabbricati, come balconi, gronde e simili, nonché le logge, con eccezione di quelle aventi profondità (misurata dal limite della delimitazione perimetrale esterna dell'edificio cui sono addossati al limite del lato aperto) maggiore di m. 2,00. Nel caso di profondità maggiori è computata solamente la parte eccedente la misura massima sopra descritta;
- b) gli ingressi pedonali fino a 5 mq di superficie;
- c) le strutture di arredo giardino che non abbiano una superficie in pianta superiore a mq. 3,00;
- d) le superfici strettamente necessarie ad ospitare i locali per la raccolta delle immondizie nel rispetto, comunque, delle norme in materia igienico edilizia;
- e) nel solo Ambito 3 – Residenziale consolidato, le strutture destinate ad ospitare autorimesse che siano a diretto ed esclusivo servizio di edifici residenziali a tipologia monofamiliare e bifamiliare (da una unità fino a due unità abitative) e che non incidano sul rispetto della superficie permeabile (SP).

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.

Indice di permeabilità (IPT/IPF)

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

Indice di copertura (IC)

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

Superficie lorda (SL)

Per Superficie Lorda si intende la somma della superficie lorda di tutti i piani dell'edificio agibili: fuori terra, sotto suolo, sotto tetto e soppalchi, misurata entro il profilo esterno delle pareti perimetrali.

Sono escluse dal calcolo della SL:

Per i fabbricati residenziali:

- a) le superfici degli spazi aperti dei porticati e delle logge con eccezione di quelli/e aventi profondità (misurata dal limite della delimitazione perimetrale esterna dell'edificio cui sono addossati al limite del lato aperto) maggiore di m. 2,00 e degli androni passanti aperti. Nel caso di profondità maggiori è computata solamente la parte eccedente la misura massima sopra descritta. Non concorrono in ogni caso alla determinazione della SL i portici assoggettati a servitù di uso pubblico;
- b) le superfici degli spazi aperti dei balconi, ballatoi e sporti aggettanti, con eccezione di quelli aventi profondità (misurata dal limite della delimitazione perimetrale esterna dell'edificio cui sono addossati e che costituisce il perno dell'aggetto, al limite dello sporto stesso) maggiore di m. 1,50. Nel caso di profondità maggiori è computata solamente la parte eccedente la misura massima sopra descritta;
- c) le superfici degli spazi aperti dei cavedi e delle tettoie;
- d) le superfici dei vani scala, ascensore e antistante disimpegno purché a servizio di più di 2 alloggi, calcolate in mezzeria dei muri in condivisione con le unità immobiliari o con altri vani condominiali;
- e) le superfici destinate ad autorimessa e relativi spazi di manovra anche in eccedenza a quanto previsto dalla L. n. 122/89 e s.m.i.;
- f) le superfici dei piani interrati o parzialmente interrati costituenti pertinenze dell'unità immobiliare principale, qualora non sporgano per più di m 1,60, misurati dalla quota del marciapiede all'estradosso del solaio del primo piano abitabile;
Non rientrano nella determinazione della SL le superfici degli accessori e delle pertinenze collocati solamente a livello del Piano di campagna o quota zero degli edifici esistenti alla data di adozione del primo P.G.T., realizzati totalmente entro il perimetro dell'edificio principale e che non abbiano un'altezza interna netta superiore a m. 2,40.
Pertanto la realizzazione di nuove superfici sporgenti per più di m. 1,60 misurati dalla quota del marciapiede all'estradosso del solaio del primo piano abitabile; anche se caratterizzati da un'altezza interna netta non superiore a m. 2,40 sono da considerarsi nel conteggio della SL, fatto salvo quanto diversamente disciplinato dal presente articolo;
- g) le superfici degli ambienti sottostanti i tetti con altezza media ponderale inferiore a m 1,80;
- h) le superfici strettamente necessarie alla collocazione degli impianti tecnologici, cioè i vani e gli spazi necessari a contenere le apparecchiature degli impianti idrici, delle centrali termiche, delle centrali di condizionamento dell'aria, delle centraline e dei contatori dell'energia elettrica o del gas, i locali macchine degli ascensori, i locali per la raccolta delle immondizie;
- i) per i soli edifici aventi oltre due piani fuori terra e costituiti da più di quattro alloggi, gli spazi destinati a deposito carrozzine, biciclette, compresi i relativi spazi d'accesso fino ad un massimo del 4% della SL; gli interventi così come individuati all'art. 4 commi 2-bis, 2-ter, 2-quater e 2-quinquies della L.R. n. 31/2014 e s.m.i.

Per gli insediamenti industriali e commerciali

- a) gli spazi per gli impianti di depurazione, per gli impianti termici, per gli impianti elettrici e altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta;
- b) i serbatoi esterni in soprassuolo e sottosuolo;
- c) le superfici delle scale di sicurezza e dei relativi impianti di sollevamento realizzati in ottemperanza a normative statali o regionali o alle disposizioni impartite da organi pubblici di vigilanza, aggiunte all'esterno di edifici che ne siano sprovvisti, esistenti alla data di adozione del primo P.G.T., ove fosse dimostrata, con specifica documentazione, l'impossibilità di realizzare dette strutture all'interno della sagoma del fabbricato;
- d) le superfici dei piani interrati o seminterrati adibiti a magazzino, deposito di valori, archivio, costituenti pertinenze delle unità immobiliari soprastanti, aventi altezza netta interna non superiore a m. 2,40 e nella misura massima del 30% della superficie interrata o seminterrata;
- e) le superfici destinate ad autorimessa e relativi spazi di manovra anche in eccedenza a quanto previsto dalla L. n. 122/89 e s.m.i.;
- f) i soppalchi realizzati all'interno dei fabbricati per attività produttive per esigenze di produzione o stoccaggio che abbiano un'estensione

- inferiore al 20% della superficie del locale nel quale sono realizzati;
- g) gli spazi delle tettoie.

La modalità di calcolo della SL sopra esposta deve essere utilizzata anche per la verifica della SL dei fabbricati esistenti, ove questa risultasse necessaria ai fini dell'attuazione delle indicazioni del Piano delle Regole.

Superficie utile (SU)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto delle superfici accessorie e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

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 netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

Per il loro conteggio all'interno della SL si rimanda all'articolo relativo alla SL.

La superficie accessoria comprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi, le terrazze, le tettoie e le pensiline;
- 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,
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- gli 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 e corridoi, e verticali quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali.

Superficie complessiva (SC)

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC = SU + 60\%SA$)

Superficie calpestabile (SCAL)

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA)

Sagoma

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerate 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.

Volume totale o volumetria complessiva (VT)

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

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.

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.

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. n. 7/2017.

Piano interrato

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

Sottotetto

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

Soppalco

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

Deve possedere almeno un lato non delimitato da pareti a tutta altezza; possono essere completamente chiusi solo i "ripostigli in quota" i quali devono avere altezza media ponderale inferiore a 1,80 m e non sono conteggiati ai fini della definizione della SL.

Numero dei piani

È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

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 dal pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

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.

Altezza dell'edificio (H)

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

Altezza utile (AU)

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.

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.

Le distanze minime da osservare tra i fabbricati, indipendentemente dal fatto che siano abitabili o meno, i confini del lotto asservito, gli altri fabbricati ed il ciglio stradale, si determinano misurando la distanza sulla retta orizzontale ortogonale fra la proiezione delle superfici esterne delle murature perimetrali dell'edificio, al netto dei corpi aggettanti aperti sino alla sporgenza massima di m. 1,50, rispetto ai sopraccitati riferimenti.

Le distanze minime da osservare nelle costruzioni sono indicate separatamente per ciascun ambito negli articoli delle presenti Norme a queste riferiti.

È ammessa l'edificazione a confine, o in aderenza ad altri edifici, o sul ciglio stradale, o a distanze inferiori rispetto a quanto prescritto nei diversi ambiti, quando esista già un edificio a confine sulla proprietà adiacente o quando i proprietari confinanti si accordino per costruire a confine ed in reciproca aderenza mediante convenzionamento scritto tra le parti. Resta fatto salvo quanto stabilito dall'art. 9 del D.M. n. 1444/68 e dal Codice Civile.

Sono inoltre consentiti costruzioni a confine del lotto purché destinati a box, in deroga alle distanze "Dc", "Df" e "Ds" purché la loro altezza non superi m. 2,50 all'estradosso della copertura e venga rispettato il parametro dell'indice di copertura "IC".

- Dc (ml) - Distanza minima dei fabbricati dal confine
Si determina misurando la distanza fra l'edificio ed il confine del lotto asservito, nel punto più prossimo all'edificio stesso.
- Df (ml) - Distanza minima tra i fabbricati
La distanza fra i fabbricati va calcolata sul segmento minimo ortogonale congiungente i fabbricati stessi, sia che tali fabbricati insistano

sullo stesso lotto sia che insistano su lotti differenti.

- Ds (ml) - Distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale

Si determina misurando la distanza dell'edificio dal ciglio delle strade, come definito dal D. Lgs. N. 285/92, e successive modificazioni e integrazioni. L'allineamento degli edifici sul ciglio stradale è sempre ammesso quando finalizzato a mantenere o consolidare le cortine stradali esistenti.

In tutti gli ambiti individuati dal Piano delle Regole, la distanza Ds e Dc può essere inferiore a quella prevista nelle disposizioni degli ambiti, quando tale minore distanza sia finalizzata a rispettare l'allineamento stradale/cortina edilizia prevalente degli edifici esistenti sulla pubblica via, sul lato sul quale si interviene, esclusi gli edifici accessori.

Nella verifica dell'inserimento territoriale di nuovi comparti, qualora vi fossero insediate attività di allevamento (anche eventualmente ubicate nei Comuni confinanti), si faccia riferimento alle distanze minime da rispettare tra queste attività ed il limite dei nuovi azionamenti residenziali/commerciali/terziari, indicate dalle "Linee guida regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale", di cui al D.D.G. n. 20109/05, all'articolo n. 3.1 (Indicazioni operative)".

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).

A titolo esemplificativo sono considerati volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto termico, le centrali termiche, le unità di trattamento dell'aria, le centraline elettriche e telefoniche, il vano corsa degli ascensori, le canne fumarie di ventilazione e altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta.

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 dalle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

Edificio unifamiliare

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito a 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.

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.

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.

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.

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.

E' pertanto uno spazio aperto integrato al piano di un edificio, posto ad un livello superiore al piano terra; è delimitata per almeno un lato dall'edificio stesso e per i restanti da pilastri, può essere sormontata da terrazzo o edificio pieno o copertura.

Pensilina

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

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; può essere sormontato da terrazzo, da copertura o edificio pieno.

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.

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.

E' quindi un corpo sostenuto da pilastri che definiscono uno spazio mediante semplice copertura, aperto su tutti i suoi lati.

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.

Superficie scolante impermeabile dell'intervento

Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.

Altezza urbanistica (HU)

Altezza convenzionale definita dal P.G.T. pari a m. 3,00 da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.

Volume urbanistico (VU)

Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.

Delimitazioni perimetrali esterne

Sono costituite dalle pareti esterne opache di qualsiasi materiale, dalle pareti esterne trasparenti e dai serramenti che racchiudono il volume dell'edificio.

Linea di colmo

È la retta orizzontale generata dall'intersezione dei piani inclinati opposti costituiti dalle falde o generata dall'intersezione superiore tra piani verticali e falda.

Linea di gronda

È la retta orizzontale posta al livello inferiore dei piani inclinati costituiti dalle falde. E' determinata dall'intersezione dei piani inclinati con l'estradosso del piano orizzontale di copertura.

Piano di campagna o quota zero

Corrisponde con la quota del marciapiede o, dove non esiste, con la quota stradale finita, pubblica o privata, antistante il fabbricato, da determinare con il competente ufficio comunale.

Piano terra

Corrisponde al primo piano fuori terra del fabbricato, posto al livello del piano di campagna o con quota del pavimento, misurata dal piano di campagna, inferiore o uguale a 20 cm.

Spazi residenziali primari e di servizio

Sono locali di abitazione caratterizzati da una permanenza di tipo continuativo e destinati ad esempio a camera da letto, sala, soggiorno, pranzo, cucina, spazi di cottura, stanze da bagno, servizi igienici, spogliatoi, guardaroba, corridoi di distribuzione.

Arredo giardino

È un manufatto realizzato con una struttura leggera chiusa o aperta, finalizzato a contenere attrezzi e/o altri materiali destinati alla cura del giardino e/o dello spazio aperto intesi a puro titolo esemplificativo le cosiddette “cassette per gli attrezzi”, ecc. Rientrano in questa definizione anche le strutture leggere volte a migliorare il godimento del giardino e/o dello spazio aperto, intesi a puro titolo esemplificativo: gazebi, pergolati, ecc.

Rain garden

Avvallamento o area a verde filtrante dotata di un'area di ristagno (depressione del terreno di circa 10 ÷ 20 cm) posta al livello del sedime stradale (per il passaggio di veicoli, marciapiedi o piste ciclabili), adeguatamente dotata di vegetazione composta da alberi e/o arbusti, in grado di raccogliere le acque meteoriche in alternativa al deflusso delle stesse nel sistema fognario. Ogni elemento separatore tra sedime stradale e rain garden dovrà essere adeguatamente forato in modo da garantire il passaggio di acqua dalla superficie impermeabile a quella permeabile.

Art. 4 - Destinazioni d'uso

Art. 4.1 – Generalità

Si intende “principale” la destinazione d'uso qualificante; “compatibili” quelle destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile quella principale.

Nei documenti presentati per l'ottenimento del titolo abilitativi ad edificare e per l'approvazione dei piani attuativi deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni del Piano delle Regole relativamente alle destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati.

Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui è eventualmente subordinato il titolo abilitativi ad edificare, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni; detto impegno deve essere trascritto nei registri immobiliari.

Art. 4.2 – Destinazioni principali e destinazioni escluse

Per ciascun ambito o sotto ambito, il Piano delle Regole identifica: la destinazione principale o specifica, in quanto riconosciuta come prevalente nella condizione di fatto o in quanto rappresenta la vocazione dell'area che il Piano delle Regole intende confermare ed incentivare; le destinazioni non ammissibili e pertanto escluse in quanto in contrasto con la destinazione principale ovvero con quelle accessorie.

Art. 4.3 – Classificazione delle destinazioni d'uso

Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso le stesse vengono suddivise nei gruppi funzionali omogenei (GF) riportati nel seguente prospetto:

GF 1 - Residenza

Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali. Ricadono in questa categoria:

- le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo ed in generale gli uffici con SL non superiore a mq 150;
- social housing;
- edilizia residenziale convenzionata;
- residenze collettive (a titolo esemplificativo e non esaustivo: residenze per studenti, addetti ospedalieri). I “Bed & breakfast” sono sempre compatibili con la destinazione GF 1 – Residenza.

GF 2 - Attività produttive del settore secondario

Rientrano in questo gruppo le attività produttive industriali e artigianali del settore secondario.

GF 2.1 – Attività industriali e artigianali

Sono comprese in questa categoria le attività di produzione e trasformazione di beni di carattere industriale e artigianale svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca direttamente connessi all'esercizio dell'attività produttiva nonché gli uffici e spazi espositivi e di vendita al servizio dell'unità produttiva, per una SI complessiva non superiore al 30%.

In particolare si intende ricompresa, in quanto pertinenza della stessa, la residenza per esigenze di custodia e servizio, nella misura di:

- un alloggio non superiore a mq. 50 di SL per ciascuna unità produttiva di almeno mq. 250 di SL; un alloggio non superiore di mq. 150 di SL per ciascuna unità produttiva di almeno mq. 500 di SL;
- per unità produttive di minore dimensione rispetto alle soglie sopra indicate è esclusa la realizzazione di superfici residenziali.

La residenza pertinenziale deve essere realizzata contemporaneamente all'edificio cui è asservita.

GF 2.2 – Attività di magazzinaggio e autotrasporto

Anche non direttamente connesse alla produzione delle merci con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.

GF 2.3 – Attività artigianale di servizio

Rientrano in questa categoria le attività artigianali di servizio alla casa ed alla persona ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa. Sono escluse da questa categoria le attività insalubri di prima e seconda classe rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. n. 216 del R.D. n. 1265/34 e del D.M. del 05/09/94.

GF 2.4 – Attività artigianali classificate insalubri di prima e seconda classe ai sensi del D.M. del 05/09/94 e art. n. 216 del R.D. n. 1265/34

Rientrano in questa categoria le attività artigianali classificate come insalubri di prima e seconda classe che rientrano nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. n. 216 del R.D. n. 1265/34 e del D.M. del 05/09/94.

GF 2.5 – Attività che si qualificano come aziende a rischio di incidente rilevante (RIR) di cui al D.Lgs n. 334/99 e/o che necessitano l'autorizzazione integrata ambientale (AIA) per l'esercizio, di cui al D.Lgs. n. 59/2005 e della direttiva 96/61/CE.

GF 2.6 – Attività per il lavaggio di veicoli.

GF 3 - Attività terziarie

Rientrano in questa categoria le attività terziarie di produzione di servizi, comprese le relative pertinenze, escluse le attività commerciali elencate nel successivo gruppo GF 4.

Le attività terziarie aventi SL inferiore a mq. 150 sono considerate come presenze connaturate al contesto urbano, indipendentemente dalla destinazione dell'ambito: pertanto non vengono assoggettate dal Piano a disposizioni particolari.

Le attività di maggiore superficie sono suddivise nei seguenti sottogruppi:

GF 3.1 - Medie attività, aventi SL >150 e ≤500 mq

GF 3.2 - Grandi attività, aventi SL >500 mq

GF 3.3 – Logistica

GF 3.4 – Attività fornitura servizi ad alta tecnologia (Data Center): attività che richiede immobili specifici per ospitare le infrastrutture IT necessarie per la creazione, l'esecuzione e l'implementazione di applicazioni e servizi e per l'archiviazione e la gestione dei dati associati a tali applicazioni e servizi.

Attività specialmente destinata a movimentazione, immagazzinaggio, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.

GF 4 - Attività commerciali

Rientrano in questa categoria le seguenti attività:

GF 4.1 - Esercizi commerciali

GF 4.1.1 - Esercizi commerciali di vicinato (VIC), aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq. 250;

GF 4.1.2 - Medie strutture di vendita di 1° livello (MS1), aventi superficie di vendita superiore a mq. 250 ed inferiore o uguale a mq. 800;

GF 4.1.3 - Medie strutture di vendita di 2° livello (MS2), aventi superficie di vendita superiore a mq. 800 ed inferiore o uguale a mq. 2.500.

Le medie strutture di vendita di 2° livello possono anche essere articolate in forma di centri commerciali, ossia essere costituite da due o più esercizi commerciali, sempre restando nel tetto massimo di SV di mq. 2.500 complessivi, quando usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di

servizio gestiti unitariamente.

GF 4.1.4 - Grandi strutture di vendita (GS), aventi superficie di vendita superiore a mq. 2.500.

Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di questa categoria il rilascio del titolo abilitativo è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.

Ogni tipologia di attività può avere carattere:

- Alimentare;
- Non alimentare;
- Misto.

GF 4.2 - Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e spettacolo.

Sono individuate le seguenti categorie di attività:

GF 4.2.1 - Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago e centri di attività per il benessere fisico con capienza inferiore alle 200 persone.

Ricadono in questa categoria le attività che non richiedono fabbricati appositi e sono collocate in edifici destinati prevalentemente ad altro uso.

GF 4.2.2 - Pubblici esercizi ed altri locali come sopra descritti con capienza superiore alle 200 persone e comunque attività che richiedono fabbricati appositi con tipologia propria o fabbricati destinati esclusivamente a detto uso.

GF 4.3 - Attività di commercio all'ingrosso

Sono definite all'art. n. 4, comma n. 1, lett. a), del D.Lgs. n. 114/98.

GF 4.4 Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse

secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

GF 4.5 Attività per strutture ricettive

Rientrano in questa categoria tutte le strutture ricettive individuate dall'art. n. 18 della L.R. n. 27/2015 e s.m.i. (strutture ricettive alberghiere e non alberghiere).

Art. 5 - Mutamenti delle destinazioni d'uso

È sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso di immobili esistenti da una destinazione principale ad una accessoria o compatibile che comporti, o meno, l'esecuzione di opere edilizie, nel rispetto delle destinazioni ammissibili nei diversi ambiti del Piano.

Ai fini dell'accertamento delle destinazioni d'uso in atto, vale quanto dichiarato nelle precedenti pratiche edilizie oppure, in assenza di queste, nei documenti catastali e nei registri immobiliari.

Art. 5.1 – Mutamenti di destinazione d'uso senza opere

I mutamenti di destinazione d'uso d'immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle prescrizioni del Piano delle Regole ed alla normativa igienico sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune e si applicano le disposizioni di cui all'art. n. 52 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

Art. 5.2 – Mutamenti di destinazione d'uso con opere

I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sono autorizzati tramite lo stesso titolo abilitativo dovuto per dette opere.

Tutti i casi di mutamenti di destinazione d'uso riguardanti unità immobiliari o parti di esse con SL maggiore di mq. 150 comportano un incremento del fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" come differenza tra gli standard necessari per la nuova destinazione rispetto a quelli ceduti per la destinazione originaria.

Il maggior fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" dovrà essere soddisfatto all'interno dell'area interessata dal cambio d'uso, oppure in altra area ritenuta idonea dal Comune all'interno del Piano dei Servizi, quando non sia già compensato in conseguenza di precedenti modifiche d'uso o di costituzioni di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" che abbiano interessato l'area o l'edificio, da documentare dettagliatamente in sede di procedura abilitativa.

In alternativa alla cessione delle aree, il Comune può accettare la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.

Ai fini dell'ottemperanza del conguaglio delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale si applica quanto previsto all'art. n. 42 comma n. 5 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

Per il commercio al dettaglio si applicano le disposizioni specifiche contenute al Titolo VI delle presenti Norme.

Art. 6 - Aree di pertinenza

Si considerano aree di pertinenza quelle sulla cui superficie sono stati calcolati tutti i parametri di fabbricabilità territoriale o fondiaria.

Un'area di pertinenza deve essere considerata satura quando risultano realizzati edifici per una SL pari a quella massima consentita dal Piano.

Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.

Ove il vincolo di pertinenza non fosse riscontrabile da documenti aventi valore formale, deve essere assunta come area di pertinenza dell'edificio quella corrispondente all'estensione di terreno necessaria in base all'applicazione dei parametri edificatori attribuiti dal presente P.G.T. a generare la volumetria insediata.

Nel caso di entrata in vigore di nuove norme urbanistiche gli effetti del vincolo di pertinenza permarranno con il permanere degli indici parametrici già utilizzati.

La verifica sopra richiamata deve essere eseguita anche nel caso in cui l'area originaria di competenza dell'edificio esistente sia stata frazionata nel periodo immediatamente precedente alla data di adozione del primo P.G.T., periodo decorrente dalla data di adozione del precedente P.R.G. (15 Maggio 2002) e quella di adozione del primo P.G.T..

Nel caso in cui l'atto autorizzativo preveda l'arretramento di recinzioni dal ciglio stradale, le aree comprese tra quest'ultimo e le recinzioni saranno cedute gratuitamente al comune, a seguito di frazionamento catastale da prodursi a cure e spese dei proprietari. La cessione avverrà prima (o contestualmente) al rilascio del titolo abilitativo, salvo quanto previsto dall'art. n. 7.

Art. 7 - Parcheggi pertinenziali

I parcheggi pertinenziali sono asserviti agli edifici e sono ulteriori ai parcheggi standard. Essi possono essere scoperti o coperti, a qualsiasi piano dell'edificio.

Si considerano come parcheggi pertinenziali gli spazi privati di sosta a servizio delle proprietà che soddisfano la dotazione minima prescritta dalla L. n. 122/1989, ovvero la dotazione di spazi per parcheggi privati interni di pertinenza nella misura minima di mq 1 per ogni mc 10 di costruzione. Per la verifica di detta dotazione, il volume di riferimento, per qualsiasi destinazione d'uso, si ottiene moltiplicando la SL per l'altezza virtuale di m. 3,00.

Fatta salva la dotazione minima obbligatoria di spazi da destinare a parcheggi privati interni prevista per legge, in caso di interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari; di nuova costruzione; di ristrutturazione edilizia (nel caso in cui vi sia incremento del peso insediativo rispetto all'esistente); di ampliamento (per la quota di metri quadri di SL aggiuntiva) e mutamento di destinazione d'uso giuridicamente rilevante tra categorie principali, nonché in caso di ristrutturazione urbanistica, deve essere garantita la seguente dotazione di parcheggi privati, per una migliore organizzazione e funzionalità del tessuto urbano (nella dotazione di parcheggi privati come sotto indicata rientra la dotazione minima prescritta dalla L. n. 122/1989):

- a) per la destinazione a residenza, un minimo di 1 posto auto per ciascun alloggio, arrotondato per eccesso, indipendentemente dalla dimensione del medesimo.

Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia "pesante" di tale dotazione dovrà essere reperita almeno una quota non inferiore al 30% arrotondata per eccesso all'esterno della recinzione del lotto asservito e in adiacenza dello stesso, salvo diversa specifica valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale. In caso di accertata impossibilità nel reperimento della dotazione di parcheggio negli interventi sull'esistente, tale superficie può essere monetizzata su valutazione dell'Amministrazione Comunale secondo i criteri definiti dal Documento di Piano;

- b) per la destinazione a terziario direzionale, la realizzazione di almeno 1 posto macchina / 100 mq SL;
- c) per la destinazione a commerciale la realizzazione di almeno 1 posto macchina / 50 mq SL ad esclusione degli esercizi commerciali siti nel NAF che sono esentati;
- d) per la destinazione a produttivo – artigianato di servizio, la realizzazione di almeno 1 posto macchina / 100 mq SL;
- e) per le attività di spettacolo, cultura, ristorazione, alberghi, motel e simili la realizzazione di almeno 1 posto macchina / 100 mq SL;
- f) per le attività sanitarie, cliniche, ospedaliere e simili nonché di fitness, la realizzazione di almeno 1 posto macchina / 100 mq SL.

Tali parcheggi possono essere realizzati anche all'esterno del lotto asservito, purché il vincolo di pertinenza sia trascritto nei registri immobiliari

prima del rilascio del titolo abilitativo. Per le destinazioni diverse dalla residenza i parcheggi di pertinenza debbono rimanere compresi all'interno di un raggio di m. 250 dal fabbricato del quale costituiscono pertinenza.

I parcheggi, pubblici o privati, dovranno essere progettati e realizzati secondo le disposizioni contenute nelle N.T.A. del Piano dei Servizi. Si intende per "posto macchina" una superficie minima di m 5,00 x 2,50 per lo stazionamento del veicolo, esclusi gli spazi di manovra.

Negli edifici di uso promiscuo, la dotazione di parcheggi di pertinenza deve essere calcolata separatamente per le porzioni di edificio aventi diverse destinazioni.

I parcheggi collocati all'esterno del lotto asservito debbono essere disimpegnati in modo tale da non creare pericolo o disagio per il traffico, nonché obbligatoriamente essere pavimentati e completati con l'apposita segnaletica stradale. La realizzazione e la manutenzione dei parcheggi privati pertinenziali esterni al lotto asservito, compete ai relativi proprietari, salvo quanto previsto dal precedente articolo.

Le superfici per parcheggi di pertinenza possono essere realizzate sia entro che fuori terra, anche in strutture multipiano.

Nel caso di ampliamenti di fabbricati o di attività esistenti dette prescrizioni vanno verificate solamente con riferimento alla SL aggiunta in ampliamento.

Art. 8 - Definizione degli interventi edilizi

Gli interventi edilizi sono classificati e disciplinati dalla legislazione statale e regionale, ovvero si assumono le definizioni individuate dall'art. n. 3 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.

Art. 9 - Modalità di attuazione del Piano delle Regole

Art. 9.1 – Strumenti di attuazione del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole si attua tramite:

- Attività edilizia libera secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale;
- Intervento edilizio diretto, con i titoli edilizi abilitativi esposti nel D.P.R. n. 380/2001 (c.d. Testo unico dell'edilizia) e s.m.i.;
- Permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici, tipologici ed architettonici, nei casi previsti dalle norme degli ambiti;
- Permesso di costruire nelle aree destinate all'agricoltura ai sensi dell'art. n. 60 della L.R. n. 12/2005;
- Opere pubbliche secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale;
- Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, prescritti dal Piano o proposti dai privati.

Le aree soggette a Piano Attuativo o a Permesso di Costruire Convenzionato possono essere soggette a prescrizioni particolari, specificate nella scheda del singolo Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato.

Art. 9.2 – Attuazione tramite piani attuativi

Nel Piano delle Regole sono individuati gli ambiti dove è possibile procedere alla formazione di un Piano attuativo con la specificazione della tipologia di detto Piano.

La SL realizzabile all'interno di ciascun ambito assoggettato a Piano attuativo è indicata nelle norme di ciascun ambito. Ove non diversamente specificato si applicano ai piani attuativi gli indici ed i parametri dettati per l'ambito nel quale ricadono. Per i comparti di piano attuativo è ammessa, in alternativa alla cessione delle aree per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie all'interno del piano attuativo, la cessione di altre aree individuate all'interno del Piano dei Servizi oppure la corresponsione di una somma commisurata al valore economico delle aree da acquisire. Per detti comparti, la misura delle aree da cedere per attrezzature pubbliche e/o di interesse generale è stabilita nel seguente modo:

- Icr 1,95 mq/mq di SL, per le destinazioni d'uso residenziali (GF 1);
- Ici 0,76 mq/mq di SL, per le destinazioni d'uso produttive (GF 2);
- Icc 0,89 mq/mq di SL per le destinazioni d'uso terziarie (GF 3).

I valori sopra indicati corrispondono ai rispettivi indici di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale applicati agli ambiti di trasformazione nel Documento di Piano.

I valori sopra indicati saranno dimezzati se le aree cedute sono individuate all'interno del perimetro del piano attuativo in analogia al disposto dell'art. n. 4 comma n. 4 del D.M. n. 1444/68.

Per le destinazioni commerciali (GF 4) si applicano le disposizioni dettate dall'art. n. 39 delle presenti norme.

Art. 9.3 – Attuazione tramite Permesso di costruire convenzionato

Nei casi in cui gli interventi edilizi riguardino immobili ricadenti in zone di particolari caratteristiche fisiche, tipologiche e morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi e/o di particolare valore ambientale, oltre che nelle aree identificate dalla L. n. 120 del 11.09.2020, le norme dell'ambito assoggettano gli interventi stessi al rilascio di un permesso di costruire convenzionato, secondo quanto disposto dalla L.R. n. 12/05, art. n. 10, comma n. 2.

Art. 10 - Verifica di compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela ambientale

Si applicano le vigenti disposizioni di legge regionale in materia di ecologia e di valutazione dell'impatto ambientale. Per gli interventi da effettuarsi su aree in precedenza utilizzate per attività produttive è obbligo del Comune di richiedere, a corredo della documentazione del piano attuativo o di quella prodotta per l'ottenimento del titolo abilitativo, il progetto degli interventi di bonifica da attuarsi a monte di quelli edilizi, ai sensi del D.Lgs. n. 22/1997 e s.m.i. e del D.Lgs. n. 152/06 e s.m.i.

Art. 11 - Componente geologica, idrogeologica e sismica

Si rimanda agli elaborati riguardanti la componente geologica, idrogeologica e sismica.

Art. 12 - Trasferimento della capacità insediativa

Il trasferimento della SL attribuita dal Piano delle Regole è consentito solo tra lotti aventi la medesima destinazione d'uso anche non contigui tra loro. Tale trasferimento è da considerarsi quale cessione di diritto edificatorio ed è pertanto soggetto ad inserimento nel Registro dei diritti edificatori. Parimenti è consentito il trasferimento degli altri parametri urbanistici SP e SCOP solo tra lotti aventi la medesima destinazione d'uso e contigui tra loro. Per il trasferimento è necessario un atto di asservimento registrato e trascritto anche a favore del Comune. Nelle zone agricole è ammessa, ai fini del computo dei volumi realizzabili, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini, così come previsto dall'art. n. 59 comma n. 5 della L.R. n. 12/05.

Art. 13 - Classificazione del TUC e del territorio esterno al TUC

Il tessuto urbano consolidato è suddiviso dal Piano delle Regole in ambiti intesi come insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli ai sensi dell'art. n. 10 della L.R. n. 12/2005, in ordine alle caratteristiche tipologiche, alla morfologia urbana, ai tipi edilizi, alle destinazioni d'uso ed ai parametri di edificabilità.

Vengono di seguito riportati gli ambiti facenti parte del TUC con le relative destinazioni ammesse ed escluse.

- Ambito 1 - Nucleo di Antica Formazione (NAF).
Destinazione principali: GF 1 (Residenza);
Destinazioni non ammesse: GF 2.1, GF 2.2, GF 2.4, GF 2.5, GF 2.6, GF 3.2, GF 3.3, GF 4.1.2, GF 4.1.3, GF 4.1.4, GF 4.2.2, GF 4.3, GF 4.4.
- Ambito 2 - Edifici con identità storico-culturali;
Destinazione principali: GF 1 (Residenza);
Destinazioni non ammesse: tutte ad eccezione della destinazione GF 1.
- Ambito 3 - TUC Tessuto urbano consolidato residenziale;
Destinazione principali: GF 1 (Residenza);
Destinazioni non ammesse: GF 2.1, GF 2.2, GF 2.4, GF 2.5, GF 2.6, GF 3.2, GF 3.3, GF 4.1.3, GF 4.1.4, GF 4.2.2, GF 4.4.
- Ambito 4 – Residenziale di matrice agricola;
Destinazione principali: GF 1 (Residenza);
Destinazioni non ammesse: GF 2, GF 3, GF 4.1.2, GF 4.1.3, GF 4.1.4, GF 4.2.2, GF 4.3, GF 4.4.
- Ambito 5 - Villaggio INA Casa;
Destinazione principali: GF 1 (Residenza);
Destinazioni non ammesse: GF 2.1, GF 2.2, GF 2.4, GF 2.5, GF 2.6, GF 3.1, GF 3.2, GF 3.3, GF 4.1.2, GF 4.1.3, GF 4.1.4, GF 4.2, GF 4.3, GF 4.4.
- Ambito 6 - Parco delle Groane.
Destinazione principali: quelle individuate dal P.T.C. e dal Piano di Settore "Zone edificate" del Parco delle Groane.
Destinazioni non ammesse: quelle individuate dal P.T.C. e dal Piano di Settore "Zone edificate" del Parco delle Groane.
- Ambito 7 – Verde Privato a servizio della residenza;
Destinazioni non ammesse: tutte.
- Ambito 8 – Tessuto urbano consolidato produttivo, terziario e direzionale.
Destinazione principali: GF 2.1 (Attività industriali e artigianali), GF 2.2 (Attività di magazzinaggio e autotrasporto), GF 2.3 (Attività artigianale di servizio), GF 2.4 (Attività artigianale classificate insalubri di prima e seconda classe), GF 2.6 (Attività per il lavaggio di veicoli), GF 3.1 (Medie attività terziarie), GF 3.2 (Grandi attività terziarie), GF 3.3 (Logistica), GF 4.2.1 (Pubblici esercizi con capienza inferiore alle 200 persone), GF 4.2.2 (Pubblici esercizi con capienza superiore alle 200 persone).
Destinazioni non ammesse: GF 1, GF 2.5, GF 4.1.2, GF 4.1.3, GF 4.1.4, GF 4.4, GF 4.5.
- Ambito 9 – Impianti tecnologici;
Destinazioni non ammesse: tutte.

- Ambito 10 – Piani Attuativi vigenti;
Destinazione principali: quelle stabilite dalle convenzioni.
Destinazioni non ammesse: quelle stabilite dalle convenzioni.

- Ambito 11 – Tessuto urbano consolidato commerciale;
Destinazione principali: GF 4 (Attività commerciali)
Destinazioni non ammesse: GF 1, GF 2.1, GF 2.2, GF 2.4, GF 2.5, GF 3, GF 4.5.

- Ambito 12 - Impianti di distribuzione carburante;
Destinazione principali: GF 4.4 (Impianto di distribuzione carburante per autotrazione)
Destinazioni non ammesse: GF1, GF 2.1, GF 2.2, GF 2.3, GF 2.4, GF 2.5, GF 3, GF 4.1.2, GF 4.1.3, GF 4.14, GF 4.2.1, GF 4.2.2, GF 4.3, GF 4.5.

- Ambito 13 – Ambito destinato all'agricoltura e agricoltura di interesse strategico;
Destinazione principali: Agricoltura
Destinazioni non ammesse: tutte ad eccezione delle attività di commercializzazione diretta dei prodotti delle aziende agricole singole o associate in esercizi di vicinato.

- Ambito 14 – Ambiti di Trasformazione;
Destinazione principali: come da scheda del Documento di Piano.
Destinazioni non ammesse: come da scheda del Documento di Piano.

- Ambito 15 – Non soggetto a trasformazione;
Destinazione principali: nessuna.
Destinazioni non ammesse: tutte.

Art. 14 - Ambito 1 - Nucleo di antica formazione

Definizioni:

Il Piano delle Regole definisce come Nucleo di Antica Formazione (NAF) le parti di territorio interessate da insediamenti aventi rilevante interesse storico, artistico e/o monumentale, nonché quelle aree riconosciute all'interno del Catasto austriaco del 1855, intesi come ambiti insediativi in cui il carattere unitario dell'organizzazione edilizia viene espresso sia dal valore tipologico dell'architettura dell'edificio sia dal valore morfologico urbano degli edifici aggregati.

Obiettivi:

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole per questo ambito sono:

- la salvaguardia e la valorizzazione delle particolarità architettoniche e tipologiche;
- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive e l'adeguamento degli spazi pubblici;
- il recupero del patrimonio edilizio inutilizzato o sotto utilizzato;
- il risanamento del tessuto edilizio con interventi di riqualificazione coerenti coi caratteri morfologici ed architettonici del tessuto storico urbano.

Destinazione d'uso

La destinazione principale è la residenza (GF1).

Sono escluse dall'ambito centro storico urbano le seguenti destinazioni d'uso:

- le attività produttive descritte ai gruppi GF 2.1, GF 2.2, GF 2.4 e GF 2.5;
- le attività terziarie descritte al gruppo GF 3.2, GF 3.3;
- le attività commerciali descritte ai gruppi GF 4.1.2, GF 4.1.3, GF 4.1.4, GF 4.2.2, GF 4.3 (ad esclusione della sola sede legale per un massimo del 20% dell'edificio, con standard urbanistici proporzionati alla SL che si intende insediare secondo le presenti N.T.A. e del

Piano dei Servizi), GF 4.4;

come descritto nel precedente Art. 13, sempreché l'inserimento di nuove destinazioni d'uso non risulti incoerente con i caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare. Sono sempre ammessi i cambi di destinazioni d'uso senza opere tra quelle ammesse.

Allineamento edilizio

Nell'elaborato grafico PDR.02 sono indicati gli allineamenti edilizi urbani (cortina edilizia) da conservare e da valorizzare anche attraverso la disposizione degli eventuali nuovi edifici.

L'indicazione di allineamento è finalizzata al mantenimento o alla ricostituzione della cortina edilizia.

Interventi ammessi

Nella tavola PDR.02 – Interventi nel NAF, gli edifici rientranti nel nucleo di antica formazione vengono divisi in quattro categorie:

- A) Edifici di interesse storico monumentale;
- B) Edifici con valore testimoniale e ambientale;
- C) Edifici di recente costruzione.
- D) Edifici accessori
- E) Superfetazioni
- F) Vuoto urbano

Ad ogni categoria è associata una serie di interventi ammessi, di seguito descritti.

A) Edifici di interesse storico monumentale

Appartengono a tale categoria gli edifici di culto e quelli residenziali particolari con tipologia tipica di Cesate. Sono ammessi la manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro e risanamento conservativo. Eventuali superfetazioni non coerenti con il contesto devono essere rimosse.

All'interno della tavola del Piano delle Regole PDR.02 - N.A.F. sono stati individuati una serie di edifici in considerazione del loro valore architettonico e testimoniale. Tali edifici sono:

- A1: edificio lineare via Giuseppe Verdi;
- B39 e C39 : edifici a corte in via Municipio Vecchio;
- A29, D30, A31 : edifici lineari e parti di corte lungo via Dei Martiri;
- F8 e C8 : edifici lineari in corte in via Vigna;
- A27 : edificio lineare in via Carlo Romanò angolo via SS. Alessandro e Martino;
- B26 : edificio lineare in via Giovanni Andrea Caravaggio angolo via SS. Alessandro e Martino;
- B1 : edificio lineare in via Carlo Romanò;
- E17 : edificio in corte in via Carlo Romanò.

Questi edifici devono essere il più possibile restaurati e conservati; sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica comportanti modifiche del sedime e della sagoma del fabbricato, con o senza mantenimento dell'indicazione di allineamento della cortina edilizia, solo se l'intervento sia finalizzato all'adeguamento degli spazi pubblici (marciapiedi, sede stradale e parcheggi) alle norme in vigore in tema di accessibilità e fruibilità degli spazi stessi, opere di adeguamento non diversamente realizzabili e che devono dimostrarsi di rilevante interesse pubblico. In tal caso l'intervento può essere realizzato solo con Permesso di Costruire Convenzionato.

Parametri di edificabilità

IF ≤ esistente

IC: ≤ esistente se IC esistente è maggiore al 60%

IC: ≤ 60% se IC esistente è minore al 60%

SP ≥ 20% e nel caso la percentuale esistente risultasse inferiore non si deve peggiorare tale rapporto esistente.

H: è consentito l'eventuale riallineamento in altezza, senza incremento della SL esistente, con l'edificio adiacente e in aderenza a quello oggetto di intervento; laddove gli edifici adiacenti e aderenti fossero più alti/bassi rispetto all'altezza esistente dell'edificio oggetto di intervento. È fatto salvo il mantenimento dell'altezza esistente. In tutti i casi è comunque consentito, senza incremento della SL esistente, l'incremento dell'altezza dell'edificio esistente solo ai fini del raggiungimento dell'altezza necessaria per il rispetto delle norme igienico-sanitarie.

B) Edifici con valore testimoniale e ambientale

Appartengono a tale categoria gli edifici dotati sia di valore testimoniale che di valore ambientale, ma non monumentale. È consentita la manutenzione ordinaria, straordinaria, il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia; sono ammessi, tramite Piano Attuativo, anche interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica comportanti modifiche del sedime e della sagoma del fabbricato o interventi di nuova costruzione, anche senza mantenimento dell'indicazione di allineamento della cortina edilizia, purché l'intervento sia finalizzato alla realizzazione di spazi pubblici quali ad esempio marciapiedi, parcheggi o altre opere di rilevante interesse pubblico.

Parametri di edificabilità

IF ≤ esistente

IC: ≤ esistente se IC esistente è maggiore al 60%

IC: ≤ 60% se IC esistente è minore al 60%

SP ≥ 20% e nel caso la percentuale esistente risultasse inferiore non si deve peggiorare tale rapporto esistente.

H: è consentito l'eventuale riallineamento in altezza, senza incremento della SL esistente, con l'edificio adiacente e in aderenza a quello oggetto di intervento; laddove gli edifici adiacenti e aderenti fossero più alti/bassi rispetto all'altezza esistente dell'edificio oggetto di intervento. È fatto salvo il mantenimento dell'altezza esistente. In tutti i casi è comunque consentito, senza incremento della SL esistente, l'incremento dell'altezza dell'edificio esistente solo ai fini del raggiungimento dell'altezza necessaria per il rispetto delle norme igienico-sanitarie.

C) Edifici di recente costruzione

Appartengono a tale categoria gli edifici realizzati in epoca moderna, che non hanno mantenuto elementi rappresentativi del centro storico di Cesate. È consentita la manutenzione ordinaria, straordinaria, la ristrutturazione edilizia ed urbanistica anche comportanti modifiche del sedime e della sagoma del fabbricato o interventi di nuova costruzione. Parametri di edificabilità

IF ≤ esistente

IC: ≤ esistente se IC esistente è maggiore al 60%

IC: ≤ 60% se IC esistente è minore al 60%

SP ≥ 20% e nel caso la percentuale esistente risultasse inferiore non si deve peggiorare tale rapporto esistente.

H: è consentito l'eventuale riallineamento in altezza, senza incremento della SL esistente, con l'edificio adiacente e in aderenza a quello oggetto di intervento; laddove gli edifici adiacenti e aderenti fossero più alti/bassi rispetto all'altezza esistente dell'edificio oggetto di intervento. È fatto salvo il mantenimento dell'altezza esistente. In tutti i casi è comunque consentito, senza incremento della SL esistente, l'incremento dell'altezza dell'edificio esistente solo ai fini del raggiungimento dell'altezza necessaria per il rispetto delle norme igienico-sanitarie.

D) Edifici accessori

Si trattano edifici, prevalentemente depositi, box auto o ex stalle, ad uso accessorio delle unità abitative esistenti. Gli edifici individuati nella Tavola PDR.02 possono sempre essere convertiti in residenza nel rispetto del IF esistente e nel rispetto dei seguenti parametri:

IF ≤ esistente

IC: ≤ esistente se IC esistente è maggiore al 60%

IC: ≤ 60% se IC esistente è minore al 60%

SP ≥ 20% e nel caso la percentuale esistente risultasse inferiore non si deve peggiorare tale rapporto esistente.

H: esistente. È consentito l'eventuale riallineamento in altezza, senza incremento della SL esistente, con l'edificio adiacente e in aderenza a quello oggetto di intervento; laddove gli edifici adiacenti e aderenti fossero più alti/bassi rispetto all'altezza esistente dell'edificio oggetto di intervento. È fatto salvo il mantenimento dell'altezza esistente. In tutti i casi è comunque consentito, senza incremento della SL esistente, l'incremento dell'altezza dell'edificio esistente solo ai fini del raggiungimento dell'altezza necessaria per il rispetto delle norme igienico-sanitarie.

E) Superfettazioni

Vani edificati successivamente alla realizzazione del manufatto architettonico; sono indicati con apposita simbologia nella Tavola PDR.02.

La ristrutturazione, attraverso Piani di iniziativa privata, dovrà portare all'eliminazione di tali vani senza compensazioni, anche quelli non specificatamente individuati nell'elaborato citato nel precedente paragrafo.

F) Vuoto urbano

Si tratta di sistemi semplici o complessi circondati da edifici prevalentemente di impianto originario e di matrice agricola, con o senza particolare pregio architettonico, ma rilevanti per il tessuto urbano che compongono. Quest'ultimo è individuato da corti poste in sequenza, sul modello dell'impianto "chiuso" o "semichiuso", caratterizzati dalla presenza isolata o a cortina di corpi di servizio quali fienili e rustici agricoli.

Sono generalmente organizzati come complessi di origine rurale strutturati intorno a spazi comuni.

Le azioni di salvaguardia e di valorizzazione, così come in tutti gli altri interventi edilizi ammessi, devono essere finalizzate ad un complessivo recupero sia degli edifici che degli spazi aperti.

Percorsi pedonali di interesse generale

Nell'elaborato grafico PDR.02 sono indicati le aree ed i percorsi pedonali pubblici e privati di interesse generale. Gli itinerari pedonali individuati hanno l'obiettivo di valorizzare e recuperare le risorse storico monumentali ed ambientali esistenti.

In questa categoria rientrano quindi i percorsi che possono garantire la fruibilità delle aree di interesse ambientale, di connessione con le attrezzature collettive e di relazione con il tessuto storico. Gli interventi sono rivolti all'integrazione degli spazi disponibili, destinandoli alla mobilità pedonale e ciclabile.

La rappresentazione grafica dei percorsi pedonali pubblici e privati di interesse generale contenuta nella tavola PDR.02 ha valore di massima fino alla redazione dei relativi progetti esecutivi. Pertanto, sono oggetto di una specifica progettualità in sede di attuazione che individuerà sia il tragitto, sia le idonee caratteristiche dimensionali volte a garantire il loro recupero e permanenza storica. In tal senso per la realizzazione di questi percorsi è data facoltà interessare altre aree adiacenti ancorché disciplinate diversamente da tutti gli altri atti del P.G.T. senza comportare variante a tutti gli atti del P.G.T..

Art. 15 - Ambito 2 – Edifici con identità storico culturale

Definizione

È il tessuto edilizio del periodo di formazione preindustriale e successivo che presenta nel suo insieme un rilevante valore storico-culturale caratterizzato da complessi edilizi di particolare pregio architettonico - ambientale che costituiscono, nel complesso, fattori caratterizzanti l'ambiente urbano esterno al nucleo originario.

Obiettivi

Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:

- la salvaguardia dei caratteri complessivi dell'ambiente urbano e naturale;
- il mantenimento e salvaguardia dei caratteri tipologici, architettonici e morfologici dei fabbricati edilizi ed in particolare del rapporto fra il singolo edificio, il giardino e lo spazio pubblico.

Destinazioni d'uso

La destinazione principale è la residenza (GF 1).

Sono escluse dal presente ambito tutte le altre destinazioni d'uso.

Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Sono ammessi unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

- IF ≤ esistente;
- IC ≤ esistente;
- SD ≥ esistente;
- H = esistente.

Prescrizioni particolari

Gli interventi edilizi devono essere finalizzati alla conservazione integrale della struttura architettonica ed al ripristino dell'impianto distributivo originario.

Art. 16 - Ambito 3 – Tessuto urbano consolidato residenziale

Definizione

È la zona consolidata, identificata nella Tavola PDR.01 – Azionamento, occupata prevalentemente da insediamenti residenziali

corrispondente al tessuto edilizio della città compatta ed ai tessuti edificati in periodi recenti. Comprende aree urbanizzate prevalentemente edificate, con possibilità di completamento. È costituita da isolati misti delimitati dalle sedi stradali nonché da fabbricati centro lotto (ville e palazzine).

Obiettivi:

Per tale Ambito, il Piano persegue i seguenti obiettivi:

- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive con la sostituzione delle presenze funzionali inglobate nel tessuto residenziale e funzionalmente obsolete;
- ricomporre la frammentarietà e disomogeneità del tessuto esistente;
- migliorare la qualità del tessuto urbano mediante la razionalizzazione dell'edificato, favorendo la ridefinizione degli isolati mediante edificazione a cortina o a centro lotto (arretramento dal filo recinzione);
- il completamento del tessuto edilizio con interventi di nuova edificazione o riedificazione coerenti con i caratteri del tessuto di appartenenza;
- il mantenimento della quantità complessiva di spazi di verde privato.

Destinazioni d'uso

La destinazione principale è la residenza (GF 1).

Sono escluse dal presente ambito le seguenti destinazioni d'uso:

- le attività produttive descritte ai gruppi GF 2.1, GF 2.2, GF 2.4, GF 2.5 e GF 2.6;
- le attività terziarie descritte al gruppo GF 3.2, GF 3.3;
- le attività commerciali descritte ai gruppi GF 4.1.3, GF 4.1.4, GF 4.2.2, GF 4.3 (ad esclusione della sola sede legale per un massimo del 20% dell'edificio, con standard urbanistici proporzionati alla SL che si intende insediare secondo le presenti N.T.A. e del Piano dei Servizi), GF 4.4.

Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo semplice.

Fanno eccezione ambiti di maggiore entità per i quali si prescrive tassativamente il ricorso al Piano Attuativo per i quali si rimanda alle apposite schede riportate al **TITOLO X Criteri di Intervento nei PA**.

$IF \leq 0.45$ mq/mq

$IC \leq 30\%$

$SD \geq 30\%$

$H \leq 10.20$ m.

Distanza dal confine $\geq \frac{1}{2}$ H edificio con minimo m. 5.00, salvo il mantenimento dell'allineamento verso il fronte stradale ove presente nelle tavole di azionamento.

Distanza tra fabbricati \geq m. 10.00 salvo il mantenimento della cortina edilizia.

Distanza dal ciglio stradale $\geq \frac{1}{2}$ H edificio con minimo m. 5.00, salvo il mantenimento dell'allineamento verso il fronte stradale.

In caso di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica dovranno essere realizzati spazi a verde permeabili per il deflusso e l'infiltrazione delle acque meteoriche (c.d. "rain gardens") adeguatamente alberati e dotati di vegetazione arbustiva. Tali spazi dovranno essere a quota più bassa del sedime stradale; potranno essere separati dalla carreggiata o da percorsi pedonali da cordoli, forati per permettere il passaggio delle acque meteoriche dalla carreggiata alla superficie verde.

Negli edifici plurifamiliari, ai piani terra sono ammessi:

- portici di uso pubblico fino al 50% della SL di piano, che non computano nella SL del piano terra;
- spazi per il coworking. spazi per start-up, fino al 30% della SL del piano, che non computano nella SL complessiva dell'edificio.

Edifici con indice esaurito

Gli edifici monofamiliari, bifamiliari, trifamiliari o a schiera che alla data di avvio del procedimento della presente Variante generale al P.G.T. avessero esaurito l'indice di edificazione, se non hanno usufruito in passato di un analogo beneficio, possono ampliare la propria SL fino ad un massimo del 20% una tantum. Nel caso di condomini o di altri edifici plurifamiliari, tale possibilità si traduce nella creazione di locali comuni aventi tra le possibilità i seguenti scopi:

- deposito biciclette, anche elettriche, monopattini, monopattini elettrici o altri mezzi di trasporto ad eccezione di auto o

- moto;
- spazi attrezzati per la pratica dello smart working;
- sedi di start-up.

Art. 17 - Ambito 4 - Residenziale di matrice agricola

Definizione

È la zona occupata da insediamenti residenziali, corrispondente al tessuto edilizio costituito prevalentemente da edifici isolati rispetto all'agglomerato urbano e circondati dalla realtà agricola, caratterizzati dalla presenza per lo più di edifici centro lotto (villini) a bassa densità.

Obiettivi:

Per tale Ambito, il Piano persegue i seguenti obiettivi:

- il contenimento dell'edificato esistente a fronte del recupero ambientale e paesaggistico anche in relazione al territorio agricolo;
- la ricomposizione dei tessuti edilizi originari;
- il mantenimento dell'edificato con tipologia isolata;
- il mantenimento della quantità complessiva di spazi di verde privato da rapportare con lo spazio agricolo circostante.

Destinazioni d'uso

La destinazione principale è la residenza (GF 1).

Sono escluse dal presente ambito le seguenti destinazioni d'uso:

- tutte le attività produttive descritte ai gruppi GF 2;
- tutte le attività terziarie descritte al gruppo GF 3;
- le attività commerciali descritte ai gruppi GF 4.1.2, GF 4.1.3, GF 4.1.4., GF 4.2.2, GF 4.3, GF 4.4.

Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo semplice.

IF ≤ 0.15 mq/mq

IC ≤ 25%

SD ≥ 50%

H ≤ 7.20 m.

Distanza dai confini ≥ ½ H edificio con minimo m. 5.00

Distanza dai fabbricati ≥ m. 10.00

Distanza dal ciglio stradale ≥ ½ H edificio con minimo m. 5.00

È ammesso il recupero di sottotetti e/o seminterrati secondo le Leggi Regionali.

Prescrizioni particolari

Relativamente a tutte le unità produttive, artigianali ed industriali esistenti e/o tutte le costruzioni che hanno le caratteristiche di altezza, volume e morfologia assimilabili a capannoni esistenti, non è ammessa la riconversione della loro volumetria in volumetria residenziale o terziaria, in quanto la struttura morfologica dei medesimi non rientra nelle caratteristiche tipologiche, storiche e urbanistiche del comparto. Pertanto è consentito unicamente l'utilizzo della SL esistente alla data di approvazione del presente Piano o, nel caso essa sia inferiore a quella determinata con l'applicazione degli indici dell'ambito, per attività funzionali ricadenti nel gruppo funzionale GF 4.2 o attività connesse esclusivamente a funzioni ricettive e di ristorazione rientranti nelle definizioni di attività agrituristiche di cui alla L.R. n. 31/2008 e s.m.i., al fine di sostenere l'attività agricola e il riequilibrio del territorio rurale e forestale nonché la permanenza di produttori agricoli.

Art. 18 - Ambito 5 – Villaggio INA Casa

Definizione

Il Piano delle Regole individua il tessuto edilizio che comprende l'edificato del Villaggio Ina Casa che in base alle caratteristiche generali del contesto insediativo, alle sue specifiche caratteristiche architettoniche ed al proprio valore storico documentale si ritiene meritevole di valorizzazione e/o riqualificazione.

Obiettivi

Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:

- il risanamento delle unità edilizie, dei tessuti edilizi e dei contesti con interventi di riqualificazione coerenti con i caratteri morfologici ed architettonici dei singoli edifici e del tessuto;
- il mantenimento delle tipologie architettoniche;
- la riqualificazione degli spazi aperti e di verde caratterizzante l'insediamento;
- la salvaguardia e la valorizzazione degli elementi architettonici salienti.

Destinazioni d'uso

Destinazione principali: GF 1 (Residenza);

Destinazioni non ammesse: GF 2.1, GF 2.2, GF 2.4, GF 2.5, GF 2.6, GF 3.1, GF 3.2, GF 3.3, GF 4.1.2, GF 4.1.3, GF 4.1.4, GF 4.2.2, GF 4.3 (ad esclusione della sola sede legale per un massimo del 20% dell'edificio, con standard urbanistici proporzionati alla SL che si intende insediare secondo le presenti NTA e del Piano dei Servizi), GF 4.4. I cambi di destinazione d'uso sono ammessi solo se compatibili con le tipologie edilizie e le caratteristiche architettoniche dei fabbricati, ovvero non sono ammessi cambi di destinazione d'uso che prevedano la modifica delle caratteristiche architettoniche ed insediative.

Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Tutti gli interventi sono finalizzati alla tutela e alla conservazione degli elementi tipologici e architettonici significativi e di valore storico e ambientale, considerati anche nel loro valore d'insieme.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo.

Tutti gli interventi sono ammessi con titolo abilitativo semplice; tali interventi devono essere progettati ed eseguiti in applicazione dei seguenti criteri:

- rispetto dei caratteri stilistici unitari, delle tipologie, delle facciate, delle altezze;
- rispetto dei materiali e dei colori;
- conservazione degli elementi architettonici, dei manufatti e degli oggetti di valore storico-documentale.

Le modifiche dell'impianto originario potranno riguardare solo ed esclusivamente gli aspetti di seguito riportati e ulteriormente dettagliati nell'Allegato al Regolamento Edilizio "Schede caseggiati Ina Casa". Per la realizzazione delle opere previste ai successivi commi c) e d) e per qualunque altro intervento da realizzarsi nei giardini dovrà rispettarsi un indice di copertura massimo (IC) pari ad 1/3 della area del giardino; qualora tale valore sia inferiore a 18 mq è consentita una copertura massima di 18 mq.

La restante porzione di giardino potrà essere lasciata a verde o pavimentata con pavimentazioni di tipo drenante o pavimentata con pavimentazioni impermeabili purchè sia realizzata una idonea rete di scolo delle acque meteoriche che assicuri lo smaltimento delle stesse all'interno del lotto privato e non interessi in alcun modo la proprietà pubblica e non abbia recapito nella pubblica fognatura.

a) Posa di piccole pensiline a protezione degli ingressi pedonali

E' ammessa la posa di pensiline in legno o in ferro, con coperture in tegole o in altro materiale come indicato nell'Allegato al Regolamento Edilizio "Schede caseggiati Ina Casa" sugli ingressi del fronte principale posti a piano terra.

b) Ampliamenti

Non sono ammessi ampliamenti ad eccezione della chiusura di eventuali rientri o logge purchè tale completamento non presupponga la realizzazione di ampliamenti nella copertura originaria e sia conforme a quanto previsto dalle norme igienico-edilizie.

Solo ed esclusivamente a piano terra e lungo il lato giardino sono concessi ampliamenti nelle dimensioni e caratteristiche indicate per

ogni caseggiato nell'Allegato al Regolamento Edilizio "Schede caseggiati Ina Casa".

Non è ammessa la realizzazione di verande che non abbiano il carattere delle bioserre e che non rispettino il Regolamento Edilizio.

c) Tettoie

E' ammessa la realizzazione di tettoie a piano terra addossate all'edificio lungo il lato giardino e lungo i lati di testata con le caratteristiche dimensionali ed architettoniche indicate per ogni caseggiato nell'Allegato al Regolamento Edilizio "Schede caseggiati Ina Casa".

E' ammessa la realizzazione di tettoie non addossate all'edificio principale e non destinate a ricovero auto purchè nel rispetto dell'indice di superficie coperta sopra indicato e con altezza massima lorda 2,50 metri.

d) Garage, tettoie per ricovero auto e posti auto scoperti

Per ogni unità abitativa è ammessa la realizzazione di un garage o di una tettoia per ricovero auto delle dimensioni massime di 3,00 x 6,00 metri altezza massima lorda 2,50 metri. Non è ammessa la realizzazione sia di tettoia per ricovero auto che di garage nella medesima proprietà. A fianco al garage/tettoia è possibile realizzare un ulteriore posto auto scoperto sempre come da indicazioni riportate per ogni caseggiato nell'Allegato al Regolamento Edilizio "Schede caseggiati Ina Casa".

e) Cantine

E' ammesso realizzare cantine interrato purchè la loro estensione non ecceda i limiti del fabbricato fuori terra sul lato principale mentre sul lato giardino e fronti laterali è possibile raggiungere il limite degli originali terrazzi.

f) Modifica delle aperture

Non è consentita la modifica delle aperture e la loro scansione in facciata; fanno eccezione tutti quegli interventi volti ad adeguare le aperture ed i locali interessati dalle stesse alle vigenti norme igienico-sanitarie. E' ammessa la tamponatura della porzione bassa delle porte finestre come da indicazioni riportate per ogni caseggiato nell'Allegato al Regolamento Edilizio "Schede caseggiati Ina Casa".

Negli interventi di ampliamento di cui al punto b) si deve cercare nei limiti del possibile di riproporre le medesime aperture preesistenti sulle nuove murature di tamponamento; per ogni dettaglio si rimanda alle indicazioni riportate per ogni caseggiato nell'Allegato al Regolamento Edilizio "Schede caseggiati Ina Casa".

g) Arredi da giardino

E' concessa la posa di arredi da giardino non computati quali superficie coperta ne superficie lorda purchè aventi dimensioni massime 3 mq per 2,50 m di altezza.

h) Impianti tecnologici

E' concessa la posa in facciata di elementi per impianti di climatizzazione purchè i medesimi siano il più possibile nascosti alla pubblica vista ove possibile; le canalizzazioni se esterne dovranno essere del medesimo colore della facciata.

Art. 19 - Ambito 6 – Parco delle Groane

Il Piano disciplina la porzione del territorio comunale ricompresa nel perimetro del Parco Regionale delle Groane in coerenza con le disposizioni contenute nella relativa legge istitutiva e con le disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco.

Per tali aree ogni intervento edilizio e di trasformazione territoriale deve risultare conforme alla disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) del Parco Regionale delle Groane, al quale le presenti norme fanno espresso riferimento.

All'interno del perimetro del Parco delle Groane si applica, ed è prevalente su ogni difforme norma, il vigente Piano Territoriale di Coordinamento del Parco e sue successive varianti, nonché i relativi piani di settore. Il suddetto piano è parte integrante del presente Piano. All'interno del Parco sono individuate zone a forte vocazione residenziale; trattasi di ambiti che risultano contraddistinti prevalentemente da insediamenti residenziali, con edifici centro lotto e aree di pertinenza caratterizzate da elevato valore ambientale e dalla presenza, in parte, di essenze arboree pregiate. Risultano collocate all'interno del perimetro del Parco delle Groane e sono classificate dal P.T.C. vigente come "Zone edificate". Sono ammessi gli interventi indicati dal P.T.C. del Parco delle Groane e del relativo Piano di settore.

Art. 20 - Ambito 7 – Verde privato a servizio della residenza

Definizione

Aree pertinenziali di edifici residenziali libere da costruzioni e caratterizzate dalla presenza di essenze arboree e sistemazioni a verde di elevato valore ambientale.

Obiettivi

La finalità perseguita per questo ambito consiste nella salvaguardia e valorizzazione dei caratteri complessivi dell'ambiente ed in particolare della quantità e qualità dei giardini e delle alberature esistenti, ovvero delle singole piante notevoli per età, altezza, specie e portamento.

Destinazioni d'uso

La destinazione principale è: giardini privati. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso

Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Sono ammesse piccole costruzioni non ancorate a terra a servizio degli edifici a cui le aree sono asservite, come gazebo, pergole, depositi attrezzi per una superficie unitaria massima di 16 mq e complessivamente non superiore a 1/20 della superficie dell'area.

La realizzazione di dette opere è ammessa alle seguenti condizioni:

- che venga rispettato l'impianto del giardino esistente;
- che venga evitato l'abbattimento di essenze pregiate.

La superficie libera dei lotti, non occupata da edificazioni soprassuolo, deve essere sistemata a verde e/o pavimentata: le pavimentazioni non potranno occupare più del 20% dell'area scoperta. La sistemazione a verde dovrà prevedere la messa a dimora di alberi prima grandezza ogni 50 mq di area scoperta.

In tutti gli interventi edilizi dovrà essere garantito il mantenimento delle piante d'alto fusto esistenti e dei caratteri ambientali delle aree verdi. A tale scopo, in sede di procedura abilitativa, dovrà essere prodotto il progetto dettagliato della sistemazione esterna di tutta l'area, con l'individuazione dei singoli alberi, specificandone l'altezza ed il diametro del tronco, e delle zone alberate o cespugliate, esistenti e di progetto e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazione, recinzioni, arredi fissi, ecc.) nonché l'indicazione degli alberi dei quali sia previsto l'abbattimento o lo spostamento. L'abbattimento degli alberi notevoli per specie, portamento, dimensione e d età è ammesso in via esclusiva per i casi di necessità determinata da morte, malattie o pericolosità delle piante stesse per le persone o per le cose; pertanto, alla documentazione di progetto, dovrà essere allegata l'eventuale richiesta di abbattimento, accompagnata da una relazione asseverata da un dottore agronomo iscritto all'Albo. Inoltre il progetto dovrà essere accompagnato dall'individuazione dell'area di cantiere e delle misure che verranno adottate per la salvaguardia delle alberature esistenti.

Parametri urbanistico-edilizi

IC ≤ 20%;

SD ≥ 70%;

H ≤ 3.00 m;

Distanza dai confini ≥ ½ H edificio e comunque minimo m. 5.00;

Distanza da fabbricati ≥ m. 10.00;

Distanza dal ciglio stradale ≥ ½ H edificio e comunque minimo m. 5.00

Fermo restando il rispetto della Distanza da fabbricati minima di 10 m e le distanze del confine di legge sono consentite deroghe alle prescrizioni su Distanza da confini e Distanza dal ciglio stradale che si rendessero strettamente necessarie per rispettare l'impianto del giardino ed evitare l'abbattimento di essenze pregiate.

Art. 21 - Ambito 8 – Tessuto urbano consolidato produttivo, terziario e direzionale

Definizione

È la zona consolidata destinata da impianti produttivi industriali, a questi assimilabili e dalle relative attrezzature, terziari e direzionali, per lo più di recente edificazione.

Destinazioni d'uso

Destinazione principali: GF 2.1 (Attività industriali e artigianali), GF 2.2 (Attività di magazzinaggio e autotrasporto), GF 2.3 (Attività artigianale di servizio), GF 2.4 (Attività artigianale classificate insalubri di prima e seconda classe), GF 2.6 (Attività per il lavaggio di veicoli), GF 3.1 (Medie attività terziarie), GF 3.2 (Grandi attività terziarie), GF 3.3 (Logistica), GF 4.2.1 (Pubblici esercizi con capienza inferiore alle 200 persone), GF 4.2.2 (Pubblici esercizi con capienza superiore alle 200 persone), GF 4.3.

Destinazioni non ammesse: GF 1, GF 2.5, GF 4.1.2, GF 4.1.3, GF 4.1.4, GF 4.4, GF 4.5.

Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo semplice.

IF \leq 0.65 mq/mq

IC \leq 50%

SD \geq 30%

H \leq m. 12.00.

Distanza dai confini \geq $\frac{1}{2}$ H edificio e comunque minimo m. 5.00.

Distanza da fabbricati \geq m. 10.00.

Distanza dal ciglio stradale \geq $\frac{1}{2}$ H edificio e comunque minimo m. 5.00.

In caso di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica dovranno essere realizzati spazi a verde permeabili per il deflusso e l'infiltrazione delle acque meteoriche (c.d. "rain gardens") adeguatamente alberati e dotati di vegetazione arbustiva. Tali spazi dovranno essere alla stessa quota del sedime stradale; potranno essere separati dalla carreggiata o da percorsi pedonali da cordoli, ma dovranno essere adeguatamente forati per permettere il passaggio delle acque meteoriche dalla carreggiata alla superficie verde.

In particolare si intendono ricomprese nella destinazione produttiva, in quanto pertinenze della stessa:

- residenza per esigenze di custodia e servizio, nella misura di un alloggio non superiore di mq. 150 di SL per ciascuna unità produttiva di almeno mq. 500 di SL; per unità produttive di minore dimensione è esclusa la realizzazione di superfici residenziali;
- uffici, esposizione e spazi di commercializzazione dei prodotti aziendali, nella misura massima del 30% della SL dell'unità produttiva.

Il vincolo di pertinenza delle residenze dovrà essere sancito con atto pubblico, trascritto nei registri immobiliari o specifico atto registrato, da esibire in sede di procedura abilitativa.

Art. 22 - Ambito 9 – Impianti tecnologici

Definizione

A questo ambito appartengono gli impianti e le strutture destinate ad impianti tecnologici di pubblica utilità quali: impianti per la trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica, impianti di depurazione e sollevamento acqua, impianti di laminazione fognaria, cabine di decompressione del gas, ecc., con i relativi edifici di supporto a tali attività.

Modalità d'intervento

La realizzazione delle linee elettriche e dei relativi sostegni, nonché la realizzazione delle cabine di trasformazione e distribuzione degli impianti di pubblica utilità è soggetta a titolo abilitativo gratuito.

Indici e parametri

I parametri urbanistico-edilizi sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali e dalle norme specifiche di cui alle leggi e regolamenti in vigore per i singoli usi.

Quando le cabine degli impianti di pubblica utilità vengono realizzate all'interno di ambiti edificabili il loro volume e la superficie coperta relativa non rientrano nel computo degli indici relativi agli ambiti. Le cabine potranno essere costruite sul confine dei lotti edificabili in deroga alle distanze Dc, Df, Ds, fissate per ciascun ambito; la loro altezza non potrà superare quella fissata dalle presenti norme per ciascun ambito, fatte salve necessità di altezze maggiori imposte da comprovati motivi tecnici, da esporre in sede di procedura

abilitativa. Le cabine di trasformazione, le sottostazioni e le linee elettriche, che rientrino nel campo di applicazione del D.P.C.M. del 23.4.1992, dovranno rispettare quanto stabilito dallo stesso decreto e sue successive modifiche ed integrazioni in merito alle distanze di rispetto e ai limiti di esposizione.

Art. 23 - Ambito 10 – Piani Attuativi vigenti

Definizione

A questo ambito appartengono tutti i Piani Attuativi vigenti.

Modalità d'intervento, indici e parametri

In tutti gli ambiti residenziali e per le attività produttive, per i lotti compresi in piani attuativi vigenti o in itinere alla data di adozione del presente Piano, anche laddove non specificamente individuati nella tavola di Piano, continuano a valere le definizioni, le prescrizioni, gli indici ed i rapporti stabiliti in sede di piano attuativo per tutto il periodo di validità di detto Piano.

I Piani devono essere attuati nei limiti temporali di validità.

Le eventuali varianti che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione che non incidano sul dimensionamento generale del piano attuativo stesso, potranno essere redatte in conformità alle regole, ai criteri ed ai parametri del P.G.T. in attuazione del quale sono stati approvati detti piani.

Ad ultimazione di tutti i lavori e interventi convenzionati, ovvero a seguito del collaudo positivo delle opere ed alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, i piani attuativi a carattere residenziale in corso di esecuzione, vengono equiparati e normati secondo quanto previsto all'ambito "Tessuto urbano consolidato residenziale".

Ad ultimazione di tutti i lavori e interventi convenzionati, ovvero a seguito del collaudo positivo delle opere ed alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, i piani attuativi a carattere industriale, terziario e direzionale in corso di esecuzione, vengono equiparati e normati secondo quanto previsto all'ambito "Tessuto urbano consolidato produttivo, terziario e direzionale".

Ad ultimazione di tutti i lavori e interventi convenzionati, ovvero a seguito del collaudo positivo delle opere ed alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, i piani attuativi a carattere commerciale in corso di esecuzione, vengono equiparati e normati secondo quanto previsto all'ambito "Tessuto urbano consolidato commerciale".

In caso di non ultimazione dei Piani nei termini di validità, valgono le disposizioni dell'Art. n. 93 della L.R. n. 12/2005.

Con riferimento al vigente P.A. n. 3/18 è consentito al Comune di richiedere all'attuatore del Piano, in alternativa all'opera pubblica prevista in Convenzione, una differente opera pubblica purchè di pari importo se ritenuta più opportuna per la collettività.; tale modifica dovrà essere oggetto di variante alla Convenzione originaria.

Art. 24 - Ambito 11 – Tessuto urbano consolidato commerciale

Definizione

E' la zona destinata ad essere occupata da insediamenti commerciali a seguito dell'attuazione delle previsioni insediative del Documento di Piano.

Destinazioni d'uso

Destinazione principali: GF 4 (Attività commerciali)

Destinazioni non ammesse: GF 1, GF 2.1, GF 2.2, GF 2.4, GF 2.5, GF 3, GF 4.5.

Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo semplice.

IF ≤ 0.55 mq/mq

IC ≤ 45%

SD ≥ 30%

H ≤ m. 13.20

$D_c \geq \frac{1}{2} H$ edificio e comunque minimo m. 5.00

$D_f \geq m. 10.00$

$D_s \geq \frac{1}{2} H$ edificio e comunque minimo m. 5.00

Art. 25 - Ambito 12 – Impianti di distribuzione carburante per autotrazione

Definizioni

A questo ambito appartengono le zone occupate da impianti di distribuzione del carburante per autotrazione di cui al gruppo funzionale "GF 4.4" e da fabbricati ed attività a questi annessi, con esclusione di qualunque altra destinazione d'uso.

Non sono ammessi nuovi impianti aggiuntivi a quelli esistenti o previsti dal Documento di Piano.

Destinazioni d'uso

Destinazione principali: GF 4.4 (Impianto di distribuzione carburante per autotrazione)

Destinazioni non ammesse: GF 1, GF 2.1, GF 2.2, GF 2.3, GF 2.4, GF 2.5, GF 3, GF 4.1.2, GF 4.1.3, GF 4.14, GF 4.2.1, GF 4.2.2, GF 4.3, GF 4.5.

Modalità d'intervento

In questa zona sono consentiti tutti gli interventi necessari a mantenere in efficienza gli impianti ed i fabbricati ed alla realizzazione di quelli previsti.

Indici e parametri

Per gli interventi di nuova costruzione dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

$IF \leq 0,10$ mq/mq

$IC \leq 15\%$

$H \leq 1$ piano, non superiore a m. 8.00

Distanza dai confini $\geq \frac{1}{2} H$ edificio e comunque minimo m. 5.00

Distanza dai fabbricati $\geq m. 10.00$

Distanza dal ciglio stradale $\geq \frac{1}{2} H$ edificio e comunque minimo m. 5.00

Prescrizioni particolari

Gli impianti di distribuzione carburante possono installarsi nel rispetto delle disposizioni, delle caratteristiche e delle procedure previste dalla L.R. n. 6 del 2 febbraio 2010 e dai successivi provvedimenti attuativi. In particolare:

- è ammesso l'insediamento di nuovi impianti a metano, nel rispetto delle leggi vigenti;
- è ammesso l'insediamento di nuovi impianti per la ricarica di veicoli elettrici.

L'Amministrazione comunale potrà richiedere distanze minime dagli incroci, ferma la osservanza delle norme sulla sicurezza degli impianti di distribuzione di carburante.

Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano agli impianti di distributori carburante ad uso privato che possono installarsi presso sedi di aziende private o nelle loro pertinenze nel rispetto delle disposizioni, delle caratteristiche e delle procedure previste dalla L.R. n. 24 del 5 ottobre 2004 e dai successivi provvedimenti attuativi.

Al fine di favorire una maggiore diffusione dei servizi accessori all'utente di cui all'articolo n. 82, comma n. 1, lettera j) della L.R. n. 06/2010, nonché di prodotti a limitato impatto ambientale e conseguente autosufficienza energetica dell'impianto mediante fonti rinnovabili, sono esclusi dal calcolo della Superficie Coperta (SCOP) tutte le superfici di copertura dei fabbricati, pensiline, aggetti, ecc. occupate da sovrastante impianto di produzione energetica da fonti rinnovabili (fotovoltaico o solare termico).

Art. 26 - Ambito 13 – Ambiti destinati all'attività agricola e ambiti agricoli di interesse strategico

Definizioni

A questo ambito appartengono:

- le aree individuate come “ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico” nel vigente P.T.M. (Piano Territoriale Metropolitan);
- eventuali aree identificate come aventi particolare valore ambientale che compongono la struttura del paesaggio agrario e finalizzate al mantenimento ed alla valorizzazione dei caratteri ambientali, paesaggistici, della produzione agricola e dei valori naturali e antropici propri del territorio agricolo.

Questo ambito corrisponde con la definizione di “superficie agricola” i cui terreni sono qualificati come agro - silvo-pastorali.

All’interno di questo ambito vi sono anche degli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli per i quali il presente piano li classifica e li norma specificatamente all’interno dell’ambito “Residenziale di matrice agricola” e pertanto su tali edifici si applica quanto previsto dalla relativa norma.

Obiettivi

Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:

- il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri ambientali, paesaggistici, della produzione agricola e dei valori naturali e antropici propri del territorio agricolo;
- la salvaguardia, la qualificazione ed il potenziamento in quanto funzionali alla tutela, al ripristino ed alla valorizzazione delle potenzialità ambientali e paesaggistiche della campagna. A tal fine si promuove la relazione tra l’uso del suolo a fini agricoli e la sua fruizione ambientale di tipo educativa, culturale, scientifica e ricreativa;
- la diversificazione delle produzioni agricole nonché il mantenimento di forme di agricoltura di elevato significato storico – paesistico al fine di favorire la biodiversità e la complessità ambientale.

Destinazioni d’uso

La destinazione principale è l’attività agricola e sono ammesse esclusivamente le opere di cui all’art. n. 59 comma n. 1 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

Risulta, inoltre, ammessa l’esercizio dell’attività di agriturismo nel rispetto della vigente legislazione statale e regionale in materia. In questa specifica attività è consentito l’insediamento di ristoranti e trattorie destinati al turismo e all’agriturismo sulla base di progetti che prevedano il recupero di immobili esistenti, con l’adeguato inserimento nell’ambiente circostante e la salvaguardia delle peculiari caratteristiche.

Sono escluse dal presente ambito tutte le destinazioni d’uso ad eccezione di attività di commercializzazione diretta dei prodotti delle aziende agricole singole od associate, in esercizi di vicinato.

In questo ambito risultano inoltre vietati:

- insediamento di allevamento di suini e comunque tutti gli allevamenti di animali senza terra;
- movimenti di terra, scavi e riporti non connessi all’esercizio dell’attività agricola, aperture di cave e riattivazione di quelle inattive, estrazione di massi, ghiaia, sabbia, anche nella fascia subacquea;
- discarica ed immagazzinamento all’aperto di rifiuti, di rottami di automobili e altri depositi estranei all’attività agricola;
- disboscamenti e tagli non autorizzati dagli organi competenti;
- interventi modificativi del regime delle acque, ad eccezione di quelli occorrenti per il ripristino del sistema idrogeologico, fatte salve le derivazioni per uso agricolo debitamente autorizzate dagli enti e dalle autorità preposte;
- interventi che alterino il coefficiente di assorbimento del terreno naturale;
- impianti di smaltimento e trattamento rifiuti.

Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Gli interventi si attuano unicamente mediante permesso di costruire o segnalazione certificata di inizio attività secondo quanto prescritto dagli articoli nn. 60 e 62 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. Sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché ampliamenti e completamenti, nel rispetto della vigente normativa in materia.

I relativi indici di edificabilità per le abitazioni dell’imprenditore agricolo sono:

IF ≤ 0,015 mq/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata.

IF ≤ 0,003 mq/mq per un massimo di 165 mq di SL per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente.

IF ≤ 0,01 mq/mq sugli altri terreni agricoli.

IF ≤ 0,015 mq/mq per l’esercizio dell’attività di agriturismo

IC ≤ 10%
 H ≤ m 7.50
 Distanza dai confini ≥ m. 10.00
 Distanza da fabbricati ≥ m. 10.00
 Distanza dal ciglio stradale ≥ m. 20.00

Prescrizioni particolari

Per le aree ricadenti all'interno di questo ambito valgono le prescrizioni definite ai commi nn. 4, 4bis, 5, 6, 7 e 7bis dell'art. n. 59 della L.R. n. 12/05 e s.m.i.

In relazione alla mancanza del sistema fognario tutti i nuovi interventi classificabili ai sensi dell'art. n. 27 lett. c), d), e), ed f) della L.R. n. 12/05 e s.m.i. devono realizzare impianti di smaltimento dei reflui mediante il sistema della fitodepurazione.

Art. 27 - Ambito 14 – Ambiti di trasformazione

Questi ambiti sono definiti nel Documento di Piano, dove risultano normate:

- le connotazioni fondamentali di ogni intervento, i limiti quantitativi massimi, le destinazioni funzionali, l'impostazione generale di progetto dal punto di vista morfo-tipologico e le dotazioni infrastrutturale e di servizi;
- i criteri di intervento in riferimento al rispetto di specifici vincoli ovvero alla tutela degli aspetti ambientali, paesaggistici, ecologici, ecc.

Ad ultimazione di tutti i lavori e interventi convenzionati gli ambiti soggetti a trasformazione, saranno equiparati e normati secondo la seguente tabella:

Piano Attuativo	Ambito normativo
Tr3	Ambito 3 - Tessuto urbano consolidato residenziale
Tr6	Ambito 3 - Tessuto urbano consolidato residenziale
Tr10	Ambito 3 - Tessuto urbano consolidato residenziale
Tr11	Ambito 3 - Tessuto urbano consolidato residenziale
Tsm	Ambito 12 - Impianti di distribuzione carburante per autotrazione
Ti1	Ambito 8 - Tessuto urbano consolidato produttivo, terziario e direzionale
Ti2	Ambito 8 - Tessuto urbano consolidato produttivo, terziario e direzionale
Ti6	Ambito 8 - Tessuto urbano consolidato produttivo, terziario e direzionale
Ti7	Ambito 8 - Tessuto urbano consolidato produttivo, terziario e direzionale
Tc1	Ambito 11 - Tessuto urbano consolidato commerciale

Per altre specifiche si rimanda agli elaborati del Documento di Piano.

Art. 28 - Ambito 15 – Aree non soggette a trasformazione urbanistica

Definizioni

A questo ambito appartengono le aree che per ragioni oggettive sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione del suolo in quanto comportano uno scostamento urbanistico significativo rispetto allo stato di fatto, ovvero sono aree che possiedono caratteristiche sotto il profilo ambientale, naturalistico ed ecologico ma che necessitano di una riqualificazione naturalistica dal punto di vista paesistico e della riconversione agli usi naturali. Comprende quindi le aree destinate alla ricostruzione del bosco ed al risanamento di elementi di degrado esistenti.

In tale accezione si tratta:

- 1) delle aree collocate a ridosso del cimitero e immediatamente adiacenti alla relativa fascia di rispetto che risultano pertanto gravate da vincoli sovraordinati in materia sanitaria e di edificabilità e, pertanto, inidonee agli usi urbanistici;
- 2) dell'area puntuale posta tra le vie Ghiringhelli e Ronchi, all'interno del perimetro del Parco delle Groane, la quale è individuata come area allagabile per evento di piena con tempo di ritorno di 10 anni, di cui allo studio redatto dall'Autorità di Bacino del Fiume Po, nonché in classe 4 di fattibilità geologica.

Obiettivi

Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:

- il mantenimento, valorizzazione e risanamento dei caratteri ambientali, paesaggistici e dei valori naturali;
- la salvaguardia, la qualificazione ed il potenziamento dei sistemi naturali in quanto funzionali alla tutela, al ripristino ed alla valorizzazione delle potenzialità ambientali e paesaggistiche;
- lo sviluppo degli ecosistemi esistenti, in funzione del potenziamento dei corridoi ecologici, degli ambiti naturali e parchi esistenti nella cintura sovracomunale;
- favorire il riequilibrio ecologico dell'area attraverso la tutela e la ricostruzione degli habitat naturali;
- il risanamento degli elementi di degrado del paesaggio (eliminazione degli usi impropri del suolo).

Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Per gli edifici esistenti ricadenti nelle aree indicate al punto 1 delle Definizioni, purché regolarmente autorizzati, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

Parametri urbanistico-edilizi

IF ≤ esistente

IC ≤ esistente

SD ≥ esistente

H = esistente

Per gli edifici esistenti ricadenti nelle aree indicate al punto 2 delle definizioni, sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, senza aumento di superficie coperta e di SL, per le peculiarità idrogeologiche che gravano su tale area.

Nell'area di rispetto cimiteriale sono ammesse attrezzature indicate nell'Articolo ad essa dedicata.

Art. 29 - Ripetitori per telecomunicazioni

I criteri e le aree per la possibile localizzazione di impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione sono regolamentati dalla L.R. n. 11/2001 e s.m.i. e relativi criteri applicativi, nonché alle leggi e regolamenti vigenti in materia, a cui si rimanda.

Tutte le installazioni dovranno risultare compatibili con le esigenze della circolazione stradale e di tutela dei valori paesaggistici, storici ed ambientali individuati dal Piano oltre che conformi alle vigenti disposizioni di legge e regolamentari. I relativi provvedimenti autorizzativi dovranno quindi essere integrati dai Nulla Osta degli Enti preposti alla tutela degli eventuali vincoli sovraordinati e pareri sanitari.

Tutti gli interventi devono essere preceduti nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente da esame di impatto paesistico del progetto, di cui alla D.G.R. n. VII/11045 del 8/11/2002.

La localizzazione e la progettazione delle installazioni dovrà assicurare, per quanto possibile, il contenimento dell'impatto visivo, salvaguardando in particolare la fruizione visiva di immobili e contesti di valore storico e delle aree di particolare pregio paesistico-ambientale, con riferimento anche ai correlati effetti prospettici, paesistici e architettonici.

Saranno preferite le installazioni di antenne ed apparecchiature che utilizzino costruzioni, impianti o strutture già in essere (impianti tecnologici, torri faro per la pubblica illuminazione, cabine, impianti di depurazione, stazioni di pompaggio, torri piezometriche, ecc.), abbinandosi a tali funzioni – purché compatibili – con lo scopo di limitare l'aggravio degli impatti visivi sull'ambiente circostante.

Art. 30 - Tutela dei beni culturali e dei beni paesaggisti e ambientali

I beni che compongono il patrimonio storico e artistico nazionale, sono beni tutelati secondo quanto disposto dal Decreto Legislativo n. 42

del 29 gennaio 2004. L'emissione dei titoli autorizzativi preventivi all'esercizio dell'attività edilizia inerenti i beni culturali è subordinata al preventivo ottenimento, a cura del richiedente, dell'approvazione del progetto da parte dell'ente istituzionalmente competente.

Gli elaborati del Piano delle Regole riportano i beni, identificati con apposito simbolo grafico, tutelati secondo quanto disposto dal Decreto Legislativo n. 42 del 29 gennaio 2004, nonché gli ambiti regolamentati dalle norme del P.T.M.

All'interno del territorio comunale non si individuano aree di interesse archeologico, ovvero zone caratterizzate dall'accertato ritrovamento di beni di interesse archeologico.

Art. 31 - Norme generali per tutti gli ambienti edificabili

Sono sempre fatte salve le SL esistenti, regolarmente assentite/rilasciate e per le rispettive destinazioni d'uso. Qualora l'indice IF generi una SL inferiore a quella già realizzata, esso è compreso nella SL esistente. È inoltre ammesso il mantenimento dei rapporti e delle distanze esistenti anche quando non conformi agli indici ed ai parametri dell'ambito di riferimento, salvo diversa specifica prescrizione o vincoli contenuti nelle tavole di Piano.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del Piano aventi destinazioni d'uso in contrasto con quelle previste dalle presenti Norme per l'ambito in cui ricadono possono essere interessati da interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché mutamento di destinazione d'uso a favore di quelle previste per l'ambito di appartenenza, purché nel rispetto delle specifiche norme dell'ambito. Le attività lavorative, anche se esistenti, dovranno rispettare i contenuti del Regolamento Locale di Igiene e i regolamenti comunali in vigore disciplinanti il rumore, il verde, il traffico, ecc.

Relativamente a tutte le unità produttive, artigianali ed industriali esistenti e/o tutte le costruzioni che hanno le caratteristiche di altezza, volume e morfologia assimilabili a capannoni esistenti in tutti gli ambiti aventi destinazione d'uso principale la residenza (GF 1), non è ammessa la riconversione della loro volumetria in volumetria residenziale o terziaria o commerciale, in quanto la struttura morfologica dei medesimi non rientra nelle caratteristiche tipologiche, storiche e urbanistiche dei comparti ove esse sono collocati che, per loro definizione, sono considerati zone prevalentemente residenziali. Pertanto è consentito unicamente l'utilizzo della volumetria (SL) esistente alla data di approvazione del presente Piano o, nel caso essa sia inferiore a quella determinata con l'applicazione degli indici dell'ambito di appartenenza. Salvo diversa specifica prescrizione contenuta nei singoli ambiti di appartenenza in cui ricadono detti edifici.

Tutti gli interventi edilizi privati dovranno adottare i principi finalizzati a ridurre i consumi energetici nell'edilizia e le emissioni di inquinanti.

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le norme, criteri e prescrizioni derivanti dallo studio geologico, in modo particolare alla classificazione della fattibilità geologica in relazione alle presenti Norme.

Per tutti gli edifici residenziali esistenti, ad esclusione di quelli ricadenti nell'ambito n. 6 "Parco delle Groane", ad un solo piano fuori terra è ammesso **"una tantum"** un sopralzo di un piano abitabile all'interno del perimetro dell'edificio esistente, purché tale possibilità non sia già stata precedentemente usufruita alla data di approvazione del primo P.G.T., anche in deroga ai parametri di edificabilità dell'ambito di riferimento in cui ricadono.

Art. 32 - Conservazione del verde

Al fine di tutelare il patrimonio verde in tutti gli ambiti individuati dal Piano e salve le più specifiche indicazioni contenute nelle norme di ciascun ambito è fatto obbligo:

- di piantumare almeno un albero ad alto fusto ogni 50 mq di area scoperta;
- di conservare alberi di qualsiasi grandezza, ovvero la loro sostituzione con piante della stessa categoria di grandezza.

Per gli interventi di nuova edificazione o ampliamento che comportano modifiche della sistemazione a verde dei lotti, in sede di procedura abilitativa dovrà essere dimostrata la salvaguardia dei principali elementi verdi (arborei ed arbustivi) ed il mantenimento della loro qualità e della loro quantità complessiva anche attraverso trapianti o nuovi impianti.

Art. 33 - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti non è ammesso, per gli edifici ricadenti all'interno degli ambiti (e relativi sottoclassificazioni) di seguito indicati, fatta eccezione per quanto meglio specificato nel presente articolo:

- ambito 1 - NAF se edifici definiti di valore monumentale e di pregio
- ambito 2 - Edifici con identità storico culturali;
- ambito 4 - Residenziale di matrice agricola;
- ambito 5 - Villaggio INA;
- ambito 10 – Piani Attuativi in esecuzione.

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti non è ammesso in tutti gli ambiti di trasformazione di cui al Documento di Piano.

Tutti gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura di 1 posto macchina per ciascun alloggio, con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa. Il rapporto di pertinenza, garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari, è impegnativo per sé per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità per mancata disponibilità di spazi idonei ad assolvere all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali è consentita la monetizzazione di tali spazi, secondo quanto stabilito dall'art. n. 64 comma n. 3 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., con tariffe definite dal Comune.

Art. 34 - Recupero ai fini abitativi dei seminterrati

Per il recupero dei locali seminterrati si rimanda alla Legge regionale n. 7 del 10.03.2017.

È facoltà del Comune, attraverso apposita Deliberazione del Consiglio Comunale, disporre l'esclusione di parti del territorio comunale dal recupero di ambienti di cui al presente articolo.

Titolo IV Ambiti di interesse pubblico e di rispetto

AMBITO 1	PdCC 1
UBICAZIONE: via Giuseppe Verdi nn. 1, 3, 5	

Definizione

Corrisponde alla corte sita in via Giuseppe Verdi ai civici nn. 1, 3 e 5, Corte n. 1 del NAF, edifici A1, B1, C1, D1, E1 ed F1.

Previsioni

Recupero e risanamento dell'antico edificio a Corte.

Inserimento di un nuovo edificio residenziale.

Sistemazione dell'area cortilizia e realizzazione di adeguati parcheggi, a piano terra e/o interrati. Rimozione e demolizione delle superfetazioni.

Destinazioni d'uso principali

GF 1

Destinazioni d'uso non ammesse

GF 2.1 – GF 2.2 – GF 2.4 – GF 2.5 – GF 2.6 – GF 3 – GF 4.1.2 - GF 4.1.3 - GF 4.1.4 - GF 4.2.2 - GF 4.3 - GF 4.4

Prescrizioni particolari

Per la definizione delle destinazioni relativamente alle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale si rinvia alle prescrizioni contenute nelle norme del Piano dei Servizi.

L'Ambito è posto all'interno del Nucleo di Antica Formazione/centro storico, pertanto l'Ambito deve considerare gli elementi storici presenti e immediatamente adiacenti come fattori determinanti per la sua definizione. In particolare l'Ambito dovrà prevedere un adeguato studio paesistico al fine di salvaguardare e valorizzare gli elementi dell'identità locale e della memoria collettiva che le relazioni di continuità e contiguità visiva. Inoltre la nuova edificazione dovrà essere collocata prioritariamente nella parte ovest dell'Ambito.

L'intervento oltre alle opere urbanizzative minime necessarie deve farsi carico a proprie spese e cure di un intervento di risanamento conservativo dell'edificio esistente A1 e della sistemazione di tutta l'area cortilizia; gli accessi alla Corte potranno avvenire solo da via Giuseppe Verdi.

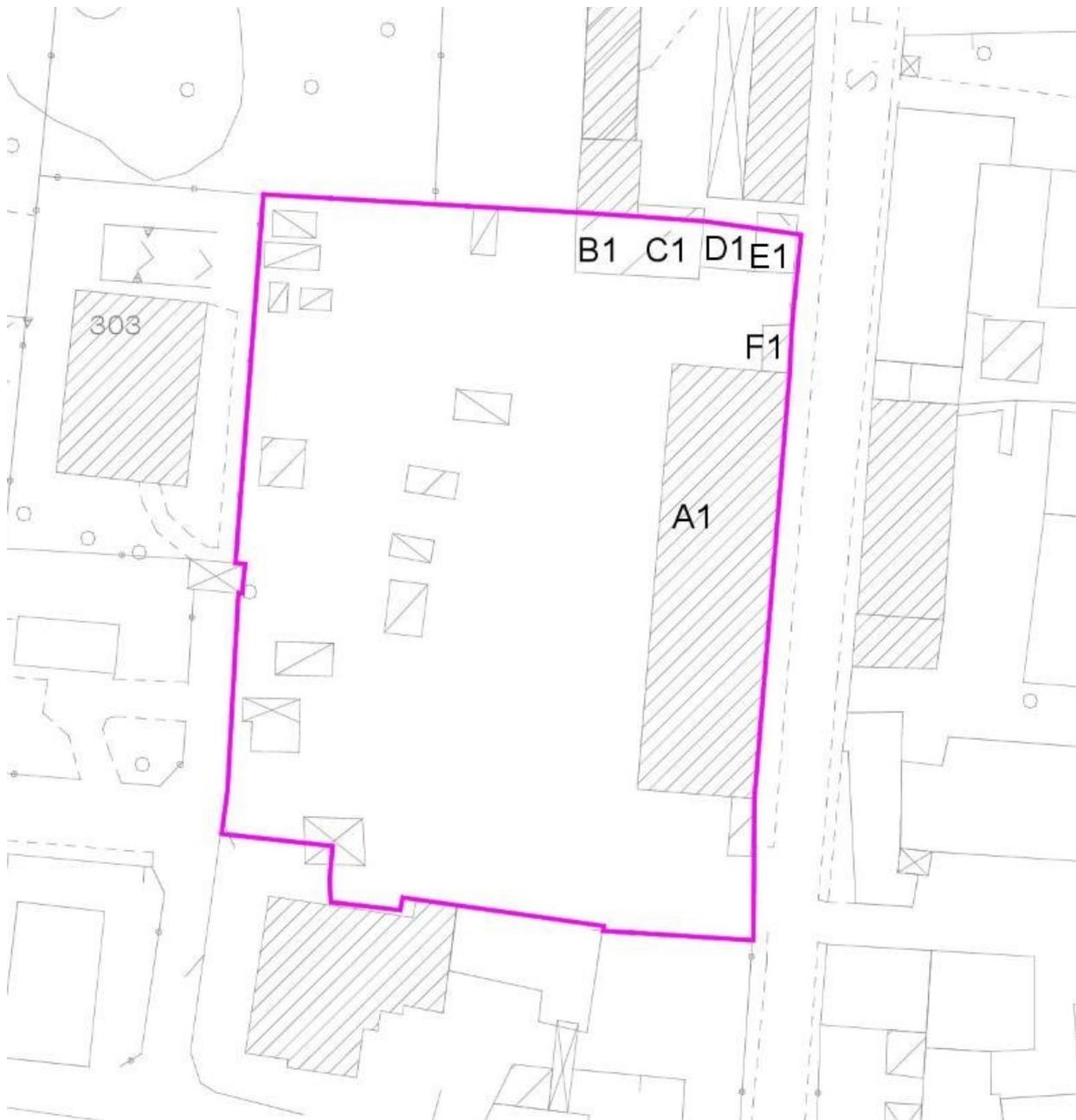
Attuazione

L'intervento può essere attuato tramite Permesso di Costruire Convenzionato

AMBITO 1

PdCC 1

UBICAZIONE: via Giuseppe Verdi nn. 1, 3, 5



AMBITO 1	PdCC 1
UBICAZIONE: via Giuseppe Verdi nn. 1, 3, 5	

CRITERI DI INTERVENTO		
Ambito 1		
SUPERFICIE TERRITORIALE - ST	3.900,00	mq
SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA - SL	3.500,00	mq
INDICE TERRITORIALE MASSIMO - IT	0,9	mq/mq
INDICE FONDIARIO MINIMO - IF	0,9	mq/mq
INDICE DI COPERTURA - IC	50	%
INDICE DI PERMEABILITA' - IPF	30	%
NUMERO PIANI FUORI TERRA	3	
ALTEZZA MASSIMA	≤ 10,50	m
ATTREZZATURE PUBBLICHE DOVUTE	0,00	mq
- da reperire all'interno dell'Ambito di Trasformazione		
- da reperire all'esterno dell'Ambito di Trasformazione	0,00	mq
SUPERFICI STRADALI INTERNE ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE	0,00	mq
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA		
parte classe di fattibilità geologica	2	
ALTRI VINCOLI		
parte in fascia di rispetto a salvaguardia delle risorse idriche		

AMBITO 2	PdCC 2
UBICAZIONE: via Dei Martiri	

Definizione

Corrisponde ad una porzione della corte sita in via Dei Martiri, Corte n. 32 del NAF, edifici E32 ed I32.

Previsioni

Completamento della zona residenziale attraverso la "cucitura" delle aree già edificate.
 Abbattimento del vecchio manufatto ex acquedotto. Inserimento di un nuovo edificio residenziale.
 Sistemazione dell'area cortilizia e realizzazione di adeguati parcheggi, a piano terra e/o interrati.
 Rimozione e demolizione delle superfetazioni.

Destinazioni d'uso principali

GF 1

Destinazioni d'uso non ammesse

GF 2.1 – GF 2.2 – GF 2.4 – GF 2.5 – GF 2.6 – GF 3 - GF 4.1.2 - GF 4.1.3 - GF 4.1.4 - GF 4.2.2 - GF 4.3 - GF 4.4

Prescrizioni particolari

Per la definizione delle destinazioni relativamente alle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale si rinvia alle prescrizioni contenute nelle norme del Piano dei Servizi.

L'Ambito è posto parte all'interno e parte in adiacenza al Nucleo di Antica Formazione/centro storico, pertanto l'Ambito deve considerare gli elementi storici presenti e immediatamente adiacenti come fattori determinanti per la sua definizione. In particolare l'Ambito dovrà prevedere un adeguato studio paesistico al fine di salvaguardare e valorizzare gli elementi dell'identità locale e della memoria collettiva che le relazioni di continuità e contiguità visiva.

L'intervento oltre alle opere urbanizzative minime necessarie deve farsi carico a proprie spese e cure di un intervento di demolizione del manufatto esistente ex acquedotto.

Attuazione

L'intervento può essere attuato tramite Permesso di Costruire Convenzionato

AMBITO 2	PdCC 2
UBICAZIONE: via Dei Martiri	



CRITERI DI INTERVENTO Ambito 2		
SUPERFICIE TERRITORIALE - ST	795,00	mq
SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA - SL	400,00	mq
INDICE TERRITORIALE MASSIMO - IT	0,5	mq/mq
INDICE FONDARIO MINIMO - IF	0,5	mq/mq
INDICE DI COPERTURA - IC	50	%
INDICE DI PERMEABILITA' - IPF	30	%
NUMERO PIANI FUORI TERRA	2	
ALTEZZA MASSIMA	≤ 7,20	m
ATTREZZATURE PUBBLICHE DOVUTE	0,00	mq
- da reperire all'interno dell'Ambito di Trasformazione		
- da reperire all'esterno dell'Ambito di Trasformazione	0,00	mq
SUPERFICI STRADALI INTERNE ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE	0,00	mq
CLASSE DI FATTIBILTA' GEOLOGICA		
parte classe di fattibilità geologica	3	
ALTRI VINCOLI		
fascia di rispetto a salvaguardia delle risorse idriche		

Titolo V Ambiti di interesse pubblico e di rispetto

Art. 35 - Strade

Nelle tavole di Piano sono indicate le strade esistenti e le sedi viarie delle quali é previsto l'ampliamento o la nuova realizzazione finalizzate alla ristrutturazione delle sedi o dei nodi stradali. In generale gli interventi sulla viabilità verranno realizzati in base alle indicazioni riportate nel "Piano Urbano del Traffico".

La rappresentazione grafica delle strade e delle intersezioni stradali contenuta nelle tavole di Piano ha valore di massima fino alla redazione dei relativi progetti esecutivi.

Art. 36 - Fasce di rispetto

Le tavole di piano individuano i limiti delle zone di rispetto o fasce di arretramento stradali, ferroviarie, cimiteriali e a salvaguardia delle risorse idriche, nonché le zone coperte da tutela ai sensi del D.Lgs n. 142/2004. Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto non possono essere edificabili, fatto salvo eventuali deroghe rilasciate da parte degli enti competenti. Quando la fascia ricomprende parti di lotti edificabili individuate graficamente nelle tavole di piano la relativa superficie potrà essere computata ai fini del calcolo delle superfici e dei volumi realizzabili sulla restante parte del lotto.

Le fasce di rispetto si articolano in:

- fascia di rispetto stradale ai sensi del D.Lgs. n. 285 del 30/04/92 ed s.m.i. e D.P.R. n. 495 del 16/12/92 ed s.m.i.;
- fascia di rispetto ferroviario ai sensi del D.P.R. n. 753/80;
- fascia di rispetto cimiteriale ai sensi del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. n. 1265 del 27/07/1934 e dell'art. n. 57 del D.P.R. n. 285 del 10/09/1990;
- fascia di rispetto dei corsi d'acqua pubblici appartenenti al reticolo idrico principale ai sensi del R.D. n. 523 del 25/07/1904 e le fasce appartenenti al reticolo idrico minore;
- fascia di rispetto degli elettrodotti ai sensi del D.P.C.M. del 08/07/2003 e D.M. del 29/05/2008;
- zone di tutela disposte dal D.Lgs. n. 42/2004;
- zone di tutela individuate dal Piano di Indirizzo Forestale Provinciale.

Fascia di rispetto stradale e verde stradale

Le aree di cui al presente articolo sono destinate alla realizzazione di nuove strade di interesse comunale o sovracomunale, all'ampliamento e alla rettifica di quelle esistenti, alla realizzazione, all'ampliamento o alla modifica di attrezzature accessorie alla viabilità, quali corsie di servizio, marciapiedi, banchine, percorsi pedonali e ciclopedonali, parcheggi pubblici e spazi di manovra.

I soggetti proprietari di tali aree sono tenuti a effettuare interventi di manutenzione mediante opere di sistemazione compatibili con le norme di sicurezza stradale.

Nelle fasce di rispetto stradale e nelle aree a verde stradale risulta ammessa, ove non si venga a determinare pregiudizio per la sicurezza della circolazione e per l'incolumità pubblica e privata, la realizzazione delle seguenti infrastrutture:

- impianti di soccorso e di assistenza stradale;
- volumi tecnici per impianti e servizi pubblici e di interesse pubblico;
- pensiline per i pubblici servizi di trasporto.
- impianti tecnologici a servizio della rete stradale;
- percorsi ciclopedonali.

I parametri urbanistico-edilizi sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali e dalle norme specifiche di cui alle leggi e regolamenti in vigore per i singoli usi.

Per gli edifici insediati all'interno delle fasce di rispetto sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché ristrutturazione edilizia.

Sono fatte salve le prescrizioni del Codice della Strada e del relativo Regolamento di Attuazione, nonché del Piano Urbano del Traffico.

Fascia di rispetto ferroviario

La zona è destinata a dar sede a detti impianti che comprendono oltre alla linea ferroviaria, esistente o da modificare, le relative opere, edifici, manufatti, attrezzature di servizio all'esercizio ferroviario.

La fascia di rispetto, indicativamente rappresentata nelle tavole di Piano, si estende per una profondità di m.30 a partire dalla rotaia più

esterna.

Alla fascia così individuata si applicano le disposizioni del D.P.R. n. 753/80 e s.m.i. in particolare si rappresenta che la zona relativa alle infrastrutture ferroviarie è destinata a dar sede agli impianti che comprendono oltre alla linea ferroviaria esistente o da modificare, le relative opere d'arte quali sovrappassi / sottopassi sia veicolari che ciclo pedonali, gli edifici, i manufatti e le attrezzature di stazione, di scalo merci e di servizio dell'esercizio ferroviario (centrali e impianti elettrici, ecc.), eventuali opere di mitigazione ambientali (quali le barriere fonoassorbenti), recinzioni, strade di servizio, spazi di parcheggio e di viabilità immediatamente connesse alle stazioni.

Fascia di rispetto cimiteriale

La fascia di rispetto cimiteriale, individuata negli elaborati grafici, è parte integrante della rete ecologica comunale in quanto garantisce la connessione tra diversi spazi verdi (come evidenziato nella tavola PDS.02 – Rete ecologica comunale) ed è allo stato di fatto territorio ineditato.

Nelle aree occupate da cimiteri possono essere realizzati esclusivamente interventi di ampliamento e ristrutturazione delle infrastrutture cimiteriali, giardini pubblici e privati se asserviti alle costruzioni esistenti, edicole per la vendita di fiori e accessori cimiteriali e di culto.

Negli edifici insediati e formalmente autorizzati all'interno della fascia di rispetto cimiteriale, individuate ai sensi dell'art. n. 338 del R.D. n. 1265 del 27/07/1934 e dall'art. n. 57 del D.P.R. n. 285 del 10/09/1990 e s.m.i., possono essere realizzati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia. Tali interventi non dovranno comportare aumenti di SL e/o cambi d'uso a favore di destinazioni che prevedano la permanenza di persone anche non continuativa.

Fascia di rispetto dei corsi d'acqua

Nell'ambito del documento redatto ai fini dell'individuazione del reticolo idrico minore sono state individuate le fasce di rispetto dei corsi d'acqua inclusi nel reticolo idrico minore, caratterizzate da un determinato grado di controllo e da una specifica disciplina.

Le fasce di rispetto, come richiesto dalla legge vigente, sono state riportate nell'elaborato grafico relativo ai vincoli.

E' severamente vietata la copertura dei corsi d'acqua.

Fascia di rispetto degli elettrodotti

Corrisponde alle parti del territorio interessate da vincoli derivanti dalla presenza di elettrodotti dove non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario oppure adibito a qualsiasi altro uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore giornaliere, affinché sia rispettato l'obiettivo di qualità richiesto dal D.P.C.M. del 08/07/2003, attraverso le necessarie verifiche da effettuare secondo le modalità di calcolo di cui al D.M. del 29/05/2008.

Sulle aree e fabbricati che ricadono all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti si applica quanto contenuto nel citato D.P.C.M. del 08/07/2003 e D.M. del 29/05/2008.

L'individuazione puntuale dell'ampiezza delle fasce di rispetto degli elettrodotti compete al proprietario gestore dell'elettrodotto, il quale deve inoltre comunicare le modalità di calcolo per la loro determinazione e relativi dati utilizzati.

Zone di tutela disposte dal D.Lgs. n. 42/2004

Le tavole di piano individuano i limiti delle zone soggette a tutela secondo quanto disciplinato dal D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. e su cui si applicano le disposizioni previste dal medesimo disposto normativo.

Zone di tutela individuate dal Piano di Indirizzo Forestale Provinciale

Le tavole di piano recepiscono i limiti delle zone a bosco individuate nel Piano di Indirizzo Forestale Provinciale e poste al di fuori dalle aree protette regionali (Parco delle Groane). In tali zone si applica quanto disciplinato dal Piano di Indirizzo Forestale nonché, sono soggette a tutela ai sensi dell'art. n. 142 comma n. 1 lett. g) del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

Art. 37 - Fascia di rispetto a salvaguardia delle risorse idriche

Le zone di tutela assoluta previste dal D.Lgs. n. 258/2000, art. n. 5, comma n. 4, aventi un'estensione di almeno m. 10 di raggio, devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio.

Per quanto riguarda le zone di rispetto valgono le prescrizioni contenute nel D.Lgs. n. 258/2000.

Per l'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. n. 5 comma n. 6 del citato Decreto Legislativo (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, si dovrà fare riferimento a quanto prescritto dal documento "direttive per la disciplina delle attività all'interno delle aree di rispetto" approvato con D.G.R. n. 7/12693 del 10/04/2003.

Art. 38 - Insediamento di attività commerciali

L'insediamento di nuove medie strutture di vendita, di primo e di secondo livello, e di grandi strutture di vendita è consentito esclusivamente negli ambiti individuati nelle presenti norme. In assenza della specifica individuazione è consentito solamente l'insediamento di esercizi di vicinato, sia alimentari che non alimentari. Seguendo la gerarchia delle tipologie delle attività commerciali possono essere realizzate, ove previsto, solamente strutture di superficie uguale o inferiore rispetto a quella indicata dal piano. L'ammissibilità della destinazione commerciale, nelle sue differenti articolazioni, all'interno degli ambiti individuati dal Piano è stabilita nelle disposizioni delle presenti norme relative a ciascun ambito e riepilogata nella tabella che segue:

Ambito 1 – Nucleo di Antica Formazione = VIC

Ambito 3 – Tessuto urbano consolidato residenziale = VIC e MS1

Ambito 4 – Residenziale di matrice agricola = VIC

Ambito 5 – Villaggio INA Casa = VIC

Ambito 8 – Tessuto urbano consolidato produttivo, terziario e direzionale = VIC

Ambito 11 – Tessuto urbano consolidato commerciale = VIC, MS1, MS2

Art. 39 - Dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generaleArt.39.1 - Dotazione di "aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale"

Per le attività commerciali di media superficie ammesse dal Piano (MS1, MS2) la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, è fissata nella misura del 100% della SL, di cui almeno il 50% a parcheggio pubblico.

Per le attività commerciali della grande distribuzione ammesse dal Piano (GS) la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, è fissata nella misura del 200% della SL, di cui almeno il 50% a parcheggio pubblico.

E' in ogni caso da assicurare il reperimento in loco della quota destinata a parcheggio di uso pubblico che potrà essere regolato da convenzione o atto unilaterale d'obbligo anche comportante l'asservimento ad uso pubblico di aree private.

Limitatamente agli ambiti 3, 4, 5 e 6, è consentito realizzare i parcheggi di uso pubblico anche all'esterno del lotto asservito, purché entro un raggio di m. 250 dall'attività commerciale nuovamente insediata.

La dotazione sopra indicata, riferita a tutte le attività commerciali, disciplina altresì l'eventuale maggior fabbisogno di "aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" per i casi di mutamento di destinazione d'uso per la realizzazione di strutture commerciali diverse dal vicinato.

La conversione d'uso da residenza ad attività commerciali di vicinato non comporta incremento del fabbisogno di "aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale", come specificato all'art. n. 6 delle presenti norme.

Art. 39.2 - Monetizzazioni

La monetizzazione delle aree per "attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" è consentita in base alle disposizioni di legge.

Art. 40 - Disposizioni sulla compatibilità viabilistica ed ambientaleArt. 40.1 - Compatibilità viabilistica

In caso di realizzazione di edifici destinati ad ospitare strutture di vendita con SV superiore a mq 250 è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione. A tal fine dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria insistente sulle aree ricomprese nel lotto di intervento. In particolare per l'insediamento delle medie strutture di vendita (MS2) la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.

Art. 40.2 - Inserimento ambientale

I nuovi insediamenti dovranno prevedere una adeguata sistemazione delle aree di margine della viabilità e dei parcheggi, da documentare in sede di piano attuativo o di procedura abilitativa. In particolare i parcheggi a raso dovranno essere alberati con un minimo di una pianta ogni cinque posti auto, distribuendo omogeneamente l'alberatura su tutta la superficie del parcheggio.

Art. 40.3 - Salvaguardia dei valori morfologici ed ambientali

Le nuove attività commerciali di vicinato (VIC) potranno essere collocate all'interno degli ambiti edilizi con particolari connotazioni di interesse storico e architettonico (ambiti 1 e 6), solamente a condizione che tali nuovi interventi non alterino i caratteri dell'edificato e le relazioni fra i diversi elementi urbani e che la conversione ad attività commerciale dei fabbricati esistenti risulti coerente coi caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare.

Art. 41 - Contestualità tra le procedure urbanistiche ed edilizie e quelle amministrative e commerciali

Art. 41.1 - Contestualità con le procedure della pianificazione attuativa

Nei casi in cui, all'interno di un ambito assoggettato a piano attuativo, sia previsto un insediamento di strutture di vendita con oltre 250 mq di SV, l'approvazione di detto piano attuativo non potrà intervenire prima del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale.

La verifica di ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale è limitata ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale. I termini per l'inizio dell'attività di vendita fissati dal D.Lgs. n. 114/98 e s.m.i., ai fini della revoca delle autorizzazioni amministrative commerciali, prenderanno a decorrere dalla data di stipula della convenzione urbanistica del piano attuativo.

In ogni caso l'attivazione dell'esercizio commerciale può avvenire solamente una volta ottenuta l'agibilità dell'edificio realizzato a seguito dell'approvazione del piano attuativo al quale è subordinato l'intervento.

Art. 41.2 - Contestualità col rilascio del permesso di costruire

Di norma il permesso di costruire per la realizzazione di opere dirette all'apertura di attività di vendita al minuto in sede fissa deve essere rilasciato contestualmente al rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale. In tal caso l'autorizzazione commerciale ed il permesso di costruire sono contenute in un unico atto emesso dallo Sportello Unico per le Attività Produttive.

Nel caso di realizzazione di nuove medie o grandi strutture di vendita, il rilascio dell'autorizzazione commerciale potrà precedere il perfezionamento della procedura abilitativa delle opere, fatta salva la verifica di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale. Tale deroga al criterio di contestualità non pregiudica le ulteriori verifiche da effettuarsi nell'ambito del procedimento di natura urbanistico-edilizia.

Il permesso di costruire deve essere rilasciato nei termini previsti dal Comune e dalla Regione Lombardia ai sensi del D.Lgs. n. 114/98 e s.m.i. per il rilascio dell'autorizzazione commerciale.

Art. 41.3 - Contestualità con la dichiarazione di inizio attività

Qualora le opere edilizie dirette all'apertura di esercizi di vendita al dettaglio siano soggette a S.C.I.A., questa deve essere presentata contestualmente alla domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o alla comunicazione di apertura, allegando copia della domanda o della comunicazione stessa. I lavori possono essere iniziati dopo avere ottenuto l'autorizzazione commerciale o, per i soli esercizi di vicinato, decorsi 30 giorni dalla comunicazione di apertura.

Art. 42 - Localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa

Ai sensi dell'art. n. 98 bis della L.R. n. 12/2005, gli ambiti territoriali nei quali è ammessa la localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa limitatamente ai piani terra sono:

- Ambito 3 – Tessuto urbano consolidato residenziale;
- Ambito 8 – Tessuto urbano consolidato produttivo, terziario e direzionale;
- Ambito 11 – Tessuto urbano consolidato commerciale.

L'attività di centro di telefonia in sede fissa è equiparata all'attività commerciale nel gruppo funzionale GF 4 e relative sottoclassificazioni e come tale regolamentata.

Gli interventi volti alla realizzazione di centri per telefonia in sede fissa sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi nella misura di 1 posto macchina per ciascuna postazione abilitata a stretto servizio dell'attività. Non è ammessa in nessun caso la monetizzazione della quota di aree da destinare a parcheggio.

Titolo VII Alberi suddivisi per grandezza

ALBERI DI PRIMA GRANDEZZA

- Acero di monte (*Acer pseudoplatanus*)
- Bagolaro (*Celtis australis*)
- Castagno (*Castanea sativa*)
- Ciliegio selvatico (*Prunus avium*)
- Cipresso (*Cupressus sempervirens*)
- Faggio (*Fagus silvatica*)
- Pioppo nero (*Populus nigra*)
- Frassino maggiore (*Fraxinus excelsior*)
- Noce regia (*Juglans regia*)
- Olmo campestre (*Ulmus campestris*)
- Olmo riccio (*Ulmus glabro*)
- Pioppo bianco (*Populus alba*)
- Pioppo grigio (*Populus canescens*)
- Pioppo cipressino (*Populus nigra "Italica"*)
- Platano orientale (*Platanus orientalis*)
- Quercia farnia (*Quercus robur*)
- Quercia rovere (*Quercus petraea*)
- Salice bianco (*Salix alba*)

ALBERI DI SECONDA GRANDEZZA

- Acero opalo (*Acer opalus*)
- Acero campestre (*Acer campestris*)
- Albero di Giuda (*Cercis siliquastrum*)
- Carpino bianco (*Carpinus betulus*)
- Ciliegio canino (*Prunus mahaleb*)
- Ciliegio a grappoli (*Prunus padus*)
- Frassino ornello (*Fraxinus ornus*)
- Frassino ossifillo (*Fraxinus oxyphylla*)
- Pioppo nero (*Populus nigra*)
- Frassino maggiore (*Fraxinus excelsior*)
- Leccio (*Quercus ilex*)
- Ontano nero (*Alnus glutinosa*)
- Perastro (*Pyrus Pyraeaster*)
- Pino silvestre (*Pinus sylvestris*)
- Pioppo tremolo (*Populus tremula*)
- Salice giallo (*Salix alba "vitellina"*)
- Salice grigio (*Salix cinerea*)
- Salice vimine (*Salix viminalis*)
- Tasso (*Taxus baccata*)

ALBERI DI TERZA GRANDEZZA

- Acero minore (*Acer monspessulanum*)
- Agrifoglio (*Ilex aquifolium*)
- Alberi da frutta (kiwi, albicocco, amarena, ciliegio, cotogno, diospiro o kaki, mandarlo, melo, melograno, nespolo giapponese, noce americano, pero, pesco, prugna, vite da uva)

- Azzeruolo (*Crataegus azarolus*)
- Biancospino (*Carategus monogyna*)
- Bosso (*Buxus sempervirens*)
- Ciavardello (*Sorbus torminalis*)
- Corniolo (*Cornus mas*)
- Frangola (*Frangula alnus*)
- Fusaggine (*Euonymus europaeus*)
- Lantana (*Viburnum lantana*)
- Ligustro (*Ligustrum vulgare*)
- Maggiociondolo (*Laburnum anagyroides*)
- Nespolo (*Mespilus germanica*)
- Nocciolo (*Corylus avellana*)
- Olivo (*Olea europaea*)
- Salice da ceste (*Salix triandra*)
- Salice rosso (*Salix purpurea*)
- Salicone (*Salix caprea*)
- Sambuco (*Sambucus nigra*)
- Sorbo domestico (*Sorbus domestica*)
- Sorbo ducellatori (*Sorbus aucuparia*)

Titolo VIII Ingegneria naturalistica

In tutte le aree di proprietà pubblica, gli interventi su elementi naturali o seminaturali, quali corsi d'acqua e loro sponde, rilievi del terreno, dislivelli comunque configurati, formazioni o affioramenti rocciosi, e simili, dovranno essere previsti preferibilmente con ricorso alle tecniche di ingegneria naturalistica.

Gli ambiti di applicazione del presente articolo sono:

- Bonifiche e recupero ambientale di discariche e cave
- Difesa del suolo in generale
- Infrastrutture viarie e ferroviarie
- Rinaturalizzazione
- Opere idrauliche in generale
- Valorizzazione ambientale a fini turistici
- Operazioni di protezione civile

Gli interventi devono essere programmati, progettati e realizzati in funzione della salvaguardia e della promozione della qualità dell'ambiente; per la costruzione di opere, è necessario adottare metodi di realizzazione tali da non compromettere in modo irreversibile le funzioni biologiche dell'ecosistema in cui vengono inserite e da arrecare il minimo danno possibile alle comunità vegetali ed animali presenti, rispettando contestualmente i valori paesaggistici e dell'ambiente acquatico.

Le tipologie di intervento da applicare negli ambiti di cui sopra sono riassumibili nel seguente elenco:

Tipologie di intervento semplici

- Semine
- Rivestimenti per inerbimento
- Piantagioni
- Copertura diffusa con astoni
- Viminata viva
- Fascinata viva
- Cordonata viva
- Gradonata viva
- Graticciata
- Palizzata viva
- Grata viva
- Palificata viva
- Palificata spondale con graticcio
- Palificata a doppia parete
- Gabbionate rinverdite
- Materasso con rete metallica rinverdito
- Terre rinforzate a paramento vegetato
- Scogliera rinverdita

Tipologie di intervento combinate

- Pannello vivo
- Traversa viva
- Cuneo filtrante
- Rampa a blocchi
- Briglia in legname e pietrame
- Muro vegetativo

- Barriera vegetativa antirumore

Le tipologie di intervento sopra elencate, sono da attivare per il loro minore impatto rispetto alle opere in muratura e in calcestruzzo, e sono caratterizzate dall'aver funzioni, costi e gradi di inserimento nell'ambiente diversi tra loro: da ciò deriva la necessità che il progettista valuti, contemplando anche l'opzione di non intervento, in relazione alle diverse situazioni locali, ai valori naturalistici presenti o desiderabili ed agli obiettivi dell'intervento, quelle che rispondono meglio ai criteri di funzionalità, di economicità e di compatibilità ambientale.

Qualunque sia la tipologia delle opere realizzate, è obbligatoria la risistemazione dell'area interessata dal cantiere, al fine di minimizzare lo stravolgimento dell'ecosistema e del paesaggio, con il rinverdimento mediante la piantumazione di specie autoctone e, all'occorrenza, anche con movimento di terra, che ricostituisca lo stato preesistente, prima di procedere al rinverdimento; detti interventi dovranno essere specificamente indicati all'interno del progetto.

Qualora si debbano realizzare interventi di manutenzione di opere preesistenti, si dovrà ricercare, per quanto possibile, di sostituire o integrare le stesse con gli interventi che rispondono ai criteri dell'ingegneria naturalistica sopra richiamati, garantendo anche la minimizzazione dell'impatto attraverso opportuni interventi di mitigazione da valutare caso per caso.

È sempre vietata la realizzazione di interventi che prevedano:

- rivestimenti di alvei e di sponde fluviali in calcestruzzo;
- tombamenti di corsi d'acqua;
- rettificazioni e modifiche dei tracciati naturali dei corsi d'acqua;
- eliminazione completa della vegetazione riparia arbustiva e arborea.

Qualora si verifichino situazioni particolari per la tutela della pubblica incolumità e sicurezza si potrà fare ricorso a queste tipologie di intervento. Tali situazioni dovranno, comunque, essere adeguatamente documentate e motivate nel progetto, secondo i procedimenti di legge previsti per l'adozione di provvedimenti contingibili ed urgenti.

Sono consentite le opere completamente interrato (drenaggi di vario genere, diaframmi, pali di fondazione, ecc.), che non interferiscano negativamente con le dinamiche degli acquiferi sotterranei e che non alterino significativamente l'assetto morfologico - vegetazionale dei luoghi a lavoro ultimato.

Titolo IX Norme geologiche e sismiche

Per le Norme geologiche e sismiche si rimanda alle “Norme Tecniche di Attuazione Geologiche e sismiche – Aggiornamento maggio 2023 – Rev. 1 – recepimento parere Città Metropolitana di Milano (febbraio 2024)” allegate al P.G.T..

Titolo X Indicazione per la tutela degli edifici di pregio nel NAF

Gli edifici di pregio sono individuati puntualmente nell'elaborato PDR.01 con specifiche sigle ed apposita campitura. In essi gli elementi da tutelare, riproporre e valorizzare sono i seguenti:

- a) portico al piano terra e loggia-ballatoio al piano primo collocati in posizione baricentrica rispetto alla facciata verso mezzogiorno;
- b) finestre in legno colore bianco e disegno tradizionale come esistenti;
- c) persiane in legno colore grigio cinerino e disegno tradizionale come esistenti;
- d) elementi in cotto a vista quali zoccolature, fasce marcapiano, lesene, angolari a bugnato, archi a tutto sesto, pilastri, cornici e voltini finestre;
- e) intonaco di facciata al civile con tonalità ocre come esistenti;
- f) soglie e davanzali in granito grigio (beola o serizzo);
- g) plafoni ballatoi e gronde tetto in legno a vista;
- h) manto di copertura in tegole di cotto tipo coppi o portoghesi;
- i) canali, pluviali e lattoneria in lamiera di rame;
- j) camini in muratura o cotto con disegno tradizionale come esistenti;
- k) parapetti e inferriate in ferro verniciato a disegno semplice come esistenti.

Nell'edificio individuato con la sigla B12 gli elementi da tutelare, riproporre e valorizzare sono i seguenti:

- a) ingressi carrai e pedonali in legno a vista come esistenti;
- b) basamento piano terra in intonaco al civile tonalità grigio cemento come esistente;
- c) facciata piano primo in cotto a vista;
- d) fasce marcapiano e cornici in intonaco al civile tonalità grigio cemento come esistenti;
- e) persiane in legno colore grigio cinerino o verde scuro e disegno tradizionale come esistenti;
- f) canali, pluviali e lattoneria in lamiera di rame;
- g) manto di copertura in tegole di cotto tipo coppi o portoghesi.

Sugli edifici sopra indicati tutti gli interventi previsti dovranno tenere in considerazione le seguenti prescrizioni di carattere generale:

1. eliminazione dei corpi aggiuntivi e delle superfetazioni estranee ai fronti originari;
2. possibilità di ampliare le finestre di coronamento dell'ultimo piano senza interrompere la fascia marcapiano in mattoni, se esistente;
3. possibilità di riaprire le finte finestre esistenti nel rispetto rigoroso degli allineamenti delle finestre del fronte;
4. possibilità sui fronti verso strada di aprire vetrine di unità commerciali – artigianali nel rispetto rigoroso degli allineamenti o degli assi delle finestre del fronte stesso;
5. possibilità sui fronti di aprire ingressi di unità residenziali nel rispetto rigoroso degli allineamenti delle finestre del fronte stesso;
6. conservazione delle facciate con la caratteristica tessitura a nido d'ape in mattoni a vista;
7. possibilità nelle facciate dei fronti strada, di aprire nuove finestre. Al contrario, la chiusura dei fronti aperti dovrà invece avvenire limitando al massimo la tamponatura cieca e privilegiando l'adozione di finestrate di grandi dimensioni e di pareti vetrate.