

PGT

Piano di Governo del Territorio

COMUNE DI VILLANTERIO

PS

PIANO DEI SERVIZI

6

NORME DI DETTAGLIO

ELABORATO DEFINITIVO A SEGUITO DI VARIANTE

AGOSTO 2019

P.G.T. del Comune di VILLANTERIO (Pavia)

Redatto da:

Arch. Roberto Alessio

Studio di Architettura ed Urbanistica
via Villa Eleonora, 23/c- 27100 PAVIA

con la collaborazione di:

Ing. LUCA ALESSIO

IL SINDACO

Dott. Silvio Corbellini

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Giuseppe Ferrara

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Geom. Siro Schiavi

APPROVAZIONE:

Delibera del Consiglio Comunale n°.....del.....

PUBBLICAZIONE ALL' ALBO PRETORIO

dal.....al.....

PUBBLICAZIONE SUL B.U.R.L.

n°.....del.....

ELENCO ELABORATI

PIANO DEI SERVIZI				
PS.1	PIANO DEI SERVIZI	INDIVIDUAZIONE DEI SERVIZI ESISTENTI: REGIME DI PROPRIETA'	scala 1: 5.000	
PS.2		REPERTORIO DEI SERVIZI ESISTENTI (SCHEDE)		
PS.3		AZZONAMENTO DI SINTESI DEI SERVIZI	scala 1: 5.000	
PS.4a		AZZONAMENTO DEI SERVIZI	scala 1: 2.000	
PS.4b		AZZONAMENTO DEI SERVIZI	scala 1: 2.000	
PS.5		RELAZIONE		
PS.6		NORME DI DETTAGLIO		

INDICE SOMMARIO:

CAPITOLO I

ART. 1. (ART. 2 NTA del D.P.) APPLICAZIONE DEL P.G.T.	pag. 8
ART. 2. (ART. 25 NTA del D.P.) - IL PIANO DEI SERVIZI	pag. 9
ART. 3. (ART. 5 NTA del D.P.) TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DEGLI IMMOBILI NEL TERRITORIO COMUNALE	pag. 10
ART. 4. (ART. 6 NTA del D.P.) ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA	pag. 12

CAPITOLO II – MECCANISMI E STRUMENTI DEL PROCESSO DI ATTUAZIONE DEL P.G.T.

ART. 5. (ART. 7 NTA del D.P.) APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI ED EDILIZI PLANIVOLUMETRICI	pag. 13
ART. 6. (ART. 8 NTA del D.P.) LE OPERE DI URBANIZZAZIONE TERRITORIALI E FONDIARIE	pag. 14
ART. 7. (ART. 9 NTA del D.P.) ENTITA' ED INDICI TERRITORIALI DEFINIZIONI	pag. 15
1. Entità e indici urbanistici territoriali	pag. 15
2. Entità e indici ecologici territoriali	pag. 18
3. Altri strumenti ed elementi di disciplina territoriale	pag. 18
ART. 8. (ART. 10 NTA del D.P.) ENTITA' ED INDICI FONDIARI DEFINIZIONI	pag. 19
1. Entità e indici urbanistici fondiari	pag. 19
2. Entità e indici ecologici fondiari	pag. 22
3. Altri strumenti ed elementi di disciplina fondiaria	pag. 23
ART. 9. (ART. 11 NTA del D.P.) ENTITA' ED INDICI EDILIZI NEI FABBRICATI - DEFINIZIONI	pag. 24
A Superfici e Piani convenzionali in campo urbanistico	pag. 24
B Altezze convenzionali in campo urbanistico	pag. 28
C Volumi convenzionali in campo urbanistico	pag. 30
ART. 10. (ART. 12 NTA del D.P.) DISTANZE	pag. 32

1. Definizioni e criteri di misurazione	pag. 32
2. Applicazioni	pag. 34

ART. 11. DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI NEGLI AMBITI CONSOLIDATI	pag. 40
1. interventi edilizi in zone o su edifici privi di valore storico, artistico, architettonico e ambientale	pag. 40
2. interventi edilizi in zone o su edifici di valore storico, artistico, architettonico e ambientale	pag. 42
3. altri interventi particolari e caratterizzati da autonoma natura funzionale	pag. 51

CAPITOLO III - LE DESTINAZIONI D'USO

ART. 12. (ART.14 NTA del D.P.) DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI	pag. 52
ART. 13. (ART.15 NTA del D.P.) USI FUNZIONALI DEGLI IMMOBILI	pag. 60

CAPITOLO IV - GLI INTERVENTI SUL TERRITORIO

ART. 14. (ART. 16 NTA del D.P.) UTILIZZAZIONE E SATURAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	pag. 61
ART.15. (ART.17 NTA del D.P.+integrazioni) INDICI E PARAMETRI DEL PGT PER LA PROGETTAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE DEGLI IMMOBILI E PER LE QUANTIFICAZIONI INSEDIATIVE QUINQUENNALI DEL DOCUMENTO DI PIANO	
1. APPLICAZIONE	pag. 62
2. GLI AMBITI E LE ZONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT)	pag. 63
A) AMBITI per trasformazioni urbanistiche a destinazione prevalentemente residenziale (ATR)	pag. 63
B) AMBITI per ristrutturazioni urbanistiche a destinazione prevalentemente residenziale (ARU)	pag. 70
C) Zone del Centro Storico e di antica formazione(ZTS)	pag. 75
D) Zone esistenti e di completamento per insediamenti a prevalenza residenziale (ZTR)	pag. 87
E) AMBITI per trasformazioni urbanistiche per insediamenti produttivi (ATP)	pag. 94
F) Zone esistenti e di completamento del tessuto produttivo(ZTP)	pag. 102

G) AMBITI per le attività agricole	pag. 106
ART. 16. (ART. 18 NTA del D.P.) PROMOZIONE DI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (P.I.I.)	pag.121
ART. 17. (ART. 19 NTA del D.P.) TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE URBANO NELLE PROGETTAZIONI	pag.129
CAPITOLO V– I MECCANISMI DI CONTEMPERAMENTO DEGLI INTERESSI PUBBLICI E PRIVATI NEL TERRITORIO COMUNALE	
ART. 18. (ART. 20 NTA del D.P.) PEREQUAZIONI, COMPENSAZIONI ED INCENTIVAZIONI PER L'ATTUAZIONE DEL P.G.T.	
.1 Perequazione urbanistica	pag. 131
.2 Diritti di edificabilità compensativa immobiliare	pag. 131
.3 Incentivazioni	pag. 136
.4 Pubblicità, commercializzazione ed utilizzazione dei diritti volumetrici nel Comune	pag. 140
ART. 19. (ART. 21 NTA del D.P.) LE COMPENSAZIONI AMBIENTALI	pag. 142
CAPITOLO VI – IL TERRITORIO AGRICOLO E NATURALE	
ART. 20. (ART. 22 NTA del D.P.+ integrazioni) TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO AGRICOLO E NATURALE	pag. 145
ART. 21. (ART. 23 NTA del D.P.) ZONE DEI CORSI D'ACQUA	pag. 152
CAPITOLO VII – GLI ASPETTI GEOLOGICI, IDROGEOLOGICI E SISMICI	
ART. 22. (ART.24 NTA del D.P.) DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL TERRITORIO COMUNALE	pag. 153
CAPITOLO VIII - I SERVIZI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E CONSOLIDATI ZONE PUBBLICHE E PRIVATE DI INTERESSE GENERALE	
ART. 23. CORRELAZIONI DEL PIANO DEI SERVIZI CON IL DOCUMENTO DI PIANO E CON IL PIANO DELLE REGOLE	pag. 154
ART. 24. PIANO DEI SERVIZI : TIPOLOGIA DEI SERVIZI E REGIME GIURIDICO DEGLI IMMOBILI INTERESSATI	pag. 156

A. I SERVIZI STANDARD URBANISTICI	pag. 156
B. ALTRI SERVIZI PUBBLICI, DI USO PUBBLICO E INTERESSE GENERALE	pag. 157
C. IL REGIME GIURIDICO/AMMINISTRATIVO DEI SERVIZI	pag. 157
ART. 25. PRESCRIZIONI ATTUATIVE PER I SERVIZI	pag. 160
▪ Zone per Attrezzature di interesse comune Civiche	pag. 160
▪ Zone per Attrezzature di interesse comune Religiose	pag. 161
▪ Zone per l'Istruzione dell'obbligo	pag. 162
▪ Zone per spazi pubblici a Verde Attrezzato	pag. 163
▪ Zone per spazi pubblici ad Attrezzature Sportive	pag. 165
▪ Zone per i Parcheggi	pag. 166
▪ Zone per la Mobilità	pag. 167
▪ Zone per Servizi Tecnici urbani	pag. 170
▪ Zone per servizi e attrezzature private di uso e/o interesse pubblico	pag. 173

CAPITOLO IX - RAPPORTI CON IL PAESAGGIO E LA RETE ECOLOGICA COMUNALE

ART. 26. CORRELAZIONI DEL PIANO DEI SERVIZI CON IL PIANO PAESAGGISTICO E LA R.E.C.	pag. 175
---	----------

CAPITOLO X - ZONE A VINCOLO SPECIALE

ART. 27. FASCE DI RISPETTO STRADALE	pag. 177
ART. 28. FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA	pag. 178
ART. 29. ZONE DI RISPETTO DI POZZI E SORGENTI	pag. 180
ART. 30. ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE	pag. 181

CAPITOLO XI – NORME PARTICOLARI

ART.31 (ART. 31 NTA del D.P) PRESCRIZIONI PER LE INIZIATIVE URBANISTICHE ED EDILIZIE IN CORSO NEGLI AMBITI CONSOLIDATI	pag. 182
---	----------

CAPITOLO I

ART. 1- (ART. 2 NTA del D.P.) - APPLICAZIONE DEL P.G.T.

.1 Ai sensi della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e loro successive modificazioni ed integrazioni, la disciplina urbanistico-edilizia del P.G.T. si applica al territorio comunale secondo le disposizioni delle Norme di Attuazione del Documento di Piano, di quelle del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, con riferimento alle indicazioni contenute nelle planimetrie di progetto urbanistico correlate agli stessi.

.2 Fatte salve diverse disposizioni di leggi e regolamenti sovraordinati nonché delle presenti norme, gli immobili che alla data di adozione del P.G.T. siano in contrasto con le sue prescrizioni e le sue destinazioni potranno subire trasformazioni (per ristrutturazione urbanistica ed edilizia, per ampliamento e/o sopralzo, per nuova costruzione) soltanto per adeguarvisi: sono comunque sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di consolidamento statico e di adeguamento igienico-sanitario.

.3 In caso di riscontrata difformità tra gli elaborati grafici di PGT e le presenti norme, prevalgono queste ultime.

.4 In caso di riscontrata difformità tra previsioni contenute in elaborati appartenenti ai tre atti costitutivi del PGT, Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi, prevale:

- la previsione del Piano dei Servizi nel caso di contrasto con uno degli altri due documenti o con entrambi, stante l'indicazione di pubblica utilità e l'interesse generale delle previsioni in esso contenute;
- la previsione del Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il Documento di Piano, in considerazione dell'incidenza sul regime giuridico dei suoli delle previsioni in esso contenute.

ART. 2 - (ART. 25 NTA del D.P.) - IL PIANO DEI SERVIZI

1. Il Piano dei Servizi assume la finalità di fornire ai residenti, alle persone che dimorano a vario titolo o che lavorano nel territorio del Comune, una dotazione globale di luoghi e di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e/o generale, pubbliche e private, nonché di promuovere la disponibilità di eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica.

Sono ricomprese tra i servizi alcune risorse naturali, non diffuse, presenti sul territorio comunale e che costituiscono alcune delle sue invarianti strutturali.

2. Il Piano dei Servizi valuta l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità, individua le modalità di intervento e quantifica i costi per il loro adeguamento.

3. Il Piano dei Servizi indica, con riferimento agli obiettivi di pianificazione individuati nel Documento di Piano, le modalità di sviluppo e integrazione dei servizi, quantificando i presumibili costi di attuazione.

4. il Piano dei Servizi, ha piena autonomia di previsione sotto il profilo programmatico e finanziario, ma soggiace, per quanto riguarda gli aspetti morfologici degli interventi, alle indicazioni normative del Documento di Piano e del Piano delle Regole, salvo che non siano dichiarate nella sua normativa, in tema applicativo, progettuale ed esecutivo, indicazioni specifiche di maggior dettaglio, nel qual caso si intende applicato il principio di loro prevalenza.

**ART. 3 - (ART. 5 NTA del D.P.) - TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA
DEGLI IMMOBILI NEL TERRITORIO COMUNALE**

1. Tutti i fabbricati, i manufatti edilizi, con le aree pertinenziali e/o funzionali ad essi correlate, presenti sul territorio comunale alla data di adozione del PGT, purchè legittimamente costruiti e sistemati, nonchè le loro destinazioni d'uso purchè legittimamente in atto, sono confermati nella loro consistenza e utilizzo e sono sottoposti alle disposizioni del presente P.G.T. dalla data della sua entrata in vigore.

Da tale data le nuove trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono consentite con le modalità e le prescrizioni indicate dalle norme generali del Documento di Piano e delle norme di dettaglio del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, da applicarsi con specifico riferimento ai correlati azzonamenti e vincoli rappresentati nelle tavole tecniche per gli immobili su cui si intende operare.

2. Le sole previsioni del P.G.T. non conferiscono la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici ove manchino le opere di urbanizzazione primaria, a meno che i richiedenti la trasformazione urbanistica ed edilizia si impegnino con apposito atto d'obbligo unilaterale a realizzarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni fornite dall'Amministrazione Comunale e comunque contemporaneamente alla esecuzione delle opere di cui al Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio di Attività (D.I.A.) edilizia o di una Segnalazione Certificata di Inizio di Attività (S.C.I.A.) edilizia.
3. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono altresì subordinate alle norme e regolamenti in materia geologica operanti sul territorio comunale in applicazione della legislazione vigente ed in relazione alle risultanze dello Studio Geologico del territorio di Villanterio all'uopo elaborato e che si intende qui acquisito come parte integrante del P.G.T.
4. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie inerenti immobili produttivi dismessi sono sottoposte, anche già in sede di redazione del Piano attuativo ove richiesto, alla esecuzione di indagini e sondaggi preliminari inerenti l'aria, il suolo, il soprasuolo e

il sottosuolo dei siti per individuare l'eventuale presenza di fonti e/o elementi di inquinamento.

5. Ove dalle indagini preliminari e studi attivati di concerto con le Autorità preposte sia risultata la presenza di siti inquinati sugli immobili interessati dalle trasformazioni urbanistiche ed edilizie del PGT, nelle convenzioni dei piani attuativi e, ove previsto, in quelle a corredo dei permessi di costruire per disciplinare i rapporti tra Comune e soggetto attuatore privato, dovrà essere inserito l'impegno di quest'ultimo alla preventiva bonifica dei siti dalla presenza in essi delle fonti e/o elementi di inquinamento da attuarsi nei tempi e modi stabiliti dal relativo Piano di Caratterizzazione approvato.
6. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia degli immobili nel territorio comunale consentita dal P.G.T., partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata, nei casi previsti, all'approvazione di specifico Piano o Programma attuativo e/o a convenzionamento, nonché allo specifico provvedimento/atto amministrativo autoritativo previsto dalle disposizioni di legge, ossia all'emissione di un Permesso di Costruire o alla presentazione di una Denuncia di Inizio di Attività (D.I.A.) edilizia o di una Segnalazione Certificata di Inizio di Attività (S.C.I.A.) edilizia.
7. Il Permesso di Costruire o la Denuncia di Inizio di Attività(D.I.A.) o la Segnalazione Certificata di Inizio di Attività (S.C.I.A.) in campo edilizio comportano, con l'esclusione dei casi previsti dalla legislazione vigente, la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione degli edifici.
8. **IMPEGNO PROGRAMMATICO.**
Al fine di agevolare, negli interventi urbanistici, urbanizzativi ed edilizi che si intendono promuovere in attuazione del P.G.T., l'azione di progressiva messa in sicurezza del territorio e al fine di salvaguardare la salute dei cittadini con tutte le possibili iniziative pubbliche e private attraverso la progressiva bonifica dei siti del territorio che risultassero interessati da condizioni di inquinamento dell'aria, del suolo, del soprasuolo e del sottosuolo, il Comune provvederà nei tempi e nei modi opportuni a :

- attuare il censimento dell'amianto presente sul proprio territorio per l'individuazione dei siti interessati ed una stima realistica di quanto amianto occorre bonificare, così da favorire, con il massimo coinvolgimento dei cittadini, le operazioni per il suo totale smaltimento
- predisporre lo studio sull'inquinamento atmosferico e individuare , anche con regolamento, le iniziative dirette al suo contenimento
- predisporre lo studio sull'inquinamento acustico e individuare , anche con regolamento, le iniziative dirette al suo contenimento
- predisporre lo studio sull'inquinamento luminoso e individuare, anche con regolamento, le iniziative dirette al suo contenimento

ART. 4 - (ART. 6 NTA del D.P.) - ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA

1. Nel periodo di salvaguardia del P.G.T. adottato, è sospesa l'efficacia delle disposizioni e delle norme del vigente P.R.G. e di altri strumenti urbanistico-edilizi comunali che risultassero in contrasto con esso fino alla sua approvazione.
2. Con l'entrata in vigore delle disposizioni e delle norme del P.G.T., esse prevalgono sulle disposizioni e norme dell'altra disciplina urbanistico-edilizia comunale vigente che risultino in contrasto con il P.G.T.

CAPITOLO II

MECCANISMI E STRUMENTI DEL PROCESSO DI ATTUAZIONE DEL P.G.T.

ART. 5 - (ART. 7 NTA del D.P.) - APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI ED EDILIZI PLANIVOLUMETRICI

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia contemplati dal Piano di Governo del Territorio comunale sono attuabili con l'utilizzo dei seguenti indici:

- a) Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale si applicano agli ambiti territoriali di trasformazione urbanistica per la redazione del richiesto progetto urbanistico preventivo (Piani e Programmi attuativi).
- b) Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria, ove previsti, si applicano alle aree fondiarie di trasformazione edilizia per la redazione del richiesto progetto edilizio di intervento diretto, successivo o meno all'intervento urbanistico preventivo.

Per gli edifici a destinazione prevalentemente residenziale, le quantità consentite saranno calcolate in riferimento all'indice di fabbricabilità territoriale o fondiaria, mentre per gli edifici di altra prevalente destinazione le quantità consentite saranno calcolate in riferimento all'indice di utilizzazione territoriale o fondiaria.

- c) Ove negli ambiti territoriali di trasformazione urbanistica e nelle aree fondiarie preesistano edifici, questi possono essere conservati in tutto o in parte previa computazione delle loro quantità plani volumetriche per il rispetto degli indici urbanistici ed edilizi prescritti per detti ambiti ed aree.

Su detti edifici possono essere programmati, progettati ed eseguiti tutti gli interventi edilizi consentiti dalle presenti Norme e/o dalla normativa sovraordinata.

- d) Negli ambiti territoriali di trasformazione urbanistica, in assenza di progetto urbanistico preventivo definitivamente approvato o, nei casi previsti dalle presenti norme, di permesso di costruire convenzionato, gli interventi sugli edifici non dovranno eccedere la manutenzione straordinaria e l'adeguamento igienico sanitario, nonché il restauro e risanamento conservativo e, salvo nei casi previsti dalla legge, non devono prevedere il mutamento delle destinazione d'uso legittimamente in atto nelle singole unità immobiliari degli edifici.

ART. 6 - (ART. 8 NTA del D.P.) - LE OPERE DI URBANIZZAZIONE TERRITORIALI E FONDIARIE

1. S.1= superficie per opere di urbanizzazione primaria

Comprende le aree, pubbliche e private di uso pubblico e/o di interesse collettivo e/o sociale, destinate ai seguenti usi funzionali:

- Strade pubbliche(carreggiate - marciapiedi - piste ciclabili) a servizio degli insediamenti
- Spazi di sosta e parcheggio
- Aree a verde di servizio e arredo delle strade e dei parcheggi, anche attrezzato ed alberato
- Rete, impianti ed attrezzature pubbliche di distribuzione dell'acqua, del gas, dell'energia elettrica, del telefono, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni
- Rete, impianti ed attrezzature di pubblica illuminazione
- Rete, impianti ed attrezzature pubbliche di fognatura delle acque meteoriche(acque bianche) e dei reflui idrici di scarico(acque nere)

2. S.2= Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

Comprende le aree e le S.I.p., pubbliche e private di uso pubblico e/o di interesse collettivo e/o sociale, destinate ai seguenti usi funzionali :

- Asili nido
- Scuole materne
- Scuole dell'obbligo, strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo
- Attrezzature collettive civiche (centri civici, attrezzature amministrative, culturali, sociali sanitarie, assistenziali, ricreative, mercati di quartiere, ecc.)
- Attrezzature collettive religiose
- Spazi per il verde attrezzato e naturale per il gioco e lo svago
- Spazi per il verde sportivo e gli impianti relativi
- Piazze e spazi pubblici attrezzati pedonali e ciclo-pedonali(dedicati)
- Percorsi attrezzati pedonali e ciclo-pedonali nelle aree per le opere di urbanizzazione secondaria
- Parcheggi e verde prescritti per le opere di urbanizzazione secondaria

ART. 7 - (ART. 9 NTA del D.P.) – ENTITA' ED INDICI TERRITORIALI - DEFINIZIONI

1. Entità e indici urbanistici territoriali :

Quelli applicabili nel territorio comunale sono così individuati e definiti:

1.1 **S.t.= Superficie territoriale**

E' la superficie rilevata di un' ambito territoriale, contornato da perimetro e con classificazione omogenea negli azzonamenti del P.G.T., per il quale qualsiasi trasformazione funzionale è subordinata all' approvazione preventiva, secondo le procedure di legge, del progetto di nuovo assetto urbanistico (Piani e Programmi attuativi) dell'intero ambito.

L'assoggettamento di un ambito territoriale ad un piano attuativo, ove non previsto dal P.G.T. approvato, può intervenire anche per diretta volontà delle proprietà che abbiano titolo sulla totalità dei beni immobili interessati, senza che ciò comporti variante allo strumento urbanistico generale.

Nel caso di proposta di Programmi Integrati di Intervento(P.I.I.) o di Piani di Recupero(P.R.), l'ambito territoriale può interessare anche immobili con classificazione diversa negli azzonamenti di P.G.T. senza che ciò comporti variante allo strumento urbanistico generale, salvo che si proceda progettualmente ad una variazione di dette classificazioni e/o dei rispettivi indici e parametri di P.G.T.

- E' comprensiva delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e di quelle per le opere di urbanizzazione secondaria che fossero già individuate nell'azzonamento del P.G.T., nonché di quelle, anche non indicate dalle planimetrie, che fossero da reperire internamente all'ambito in quanto funzionalmente necessarie all'insediamento o richieste parametricamente dalle norme.
- Va misurata con rilievo plano-altimetrico degli immobili interessati e rappresentata in scala adeguata.

Su detto rilievo devono essere riportate, in accordo con l'U.T.C. che ne rilascerà formale approvazione, le linee di dettaglio della perimetrazione indicata dal P.G.T., in riferimento alle quali ricondurre la misurazione della superficie territoriale interessata dalla progettazione urbanistica attuativa: sono considerati riferimenti utili, cui ancorarsi nella trasposizione sul territorio della perimetrazione desumibile dalla cartografia a scala maggiore dell' azzonamento del P.G.T., gli

allineamenti consolidati e prevalenti dei fabbricati e/o delle recinzioni o altre particolari preesistenze fisiche, come pure del posizionamento effettivo sul terreno dei confini catastali di proprietà, ecc. e di quant'altro ritenuto, ad insindacabile giudizio del Comune, coerente con le scelte di pianificazione e nell'interesse di una rapida attivazione e semplificazione dei procedimenti per l'attuazione degli interventi programmati nel P.G.T. .

1.1 St.c.: Superficie territoriale coperta

L'area interessata dalla presenza fuori terra di edifici esistenti e/o di previsione sulla Superficie territoriale, computata come sommatoria delle superfici fondiarie coperte.

1.2 St.sc.: Superficie territoriale scoperta

L'area della parte di superficie territoriale non interessata dalle superfici coperte.

1.3 R.c.t.: Rapporto di copertura territoriale

Rapporto tra la superficie territoriale coperta e la superficie territoriale complessiva dell'Ambito interessato, espresso in valore percentuale.

1.4 U.t. =Indice di utilizzazione territoriale

Indice per la quantificazione perequata della Superficie lorda di pavimento (S.l.p.), espressa in metri quadri, attribuibile ad ogni metro quadro di Superficie territoriale (S.t.) rilevata.

1.5 U.t.c/U.t.i=Indice di utilizzazione territoriale di compensazione/incentivazione

Indice per la quantificazione della superficie lorda di pavimento addizionabile (S.l.p.a.), espresso in metri quadrati, ospitabile per ogni metro quadro di Superficie territoriale S.t. rilevata, in applicazione dei principi di compensazione/incentivazione.

1.6 U.t.a. = Indice utilizzazione territoriale massimo(addizionato)

Indice per la quantificazione della superficie lorda di pavimento territoriale massima (S.l.p.t. m.) ospitabile, espresso in metri quadrati, per ogni metro quadro di Superficie territoriale S.t. rilevata, in applicazione dei principi di compensazione/incentivazione.

1.7 S.l.p.t.: Superficie lorda di pavimento territoriale

E' la Slp, espressa in mq, consentita per l'Ambito interessato in applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale(I.t.) sulla sua superficie territoriale rilevata

1.8 S.l.p.t.a.: Superficie lorda di pavimento territoriale addizionabile

Si intende la Slp ulteriormente attribuibile, in applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale di compensazione o di incentivazione (l.t.c./l.t.i.) sulla sua superficie territoriale rilevata, nel caso debba ospitare gli incrementi volumetrici consentiti dalla normativa di compensazione/incentivazione.

1.9 S.l.p.t.m.: Superficie lorda di pavimento territoriale massima (addizionata)

Si intende la Slp massima attribuibile all'Ambito in l'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale massimo sulla sua superficie territoriale rilevata, nel caso debba ospitare i trasferimenti volumetrici consentiti dalla normativa di compensazione/incentivazione.

1.10 I.t.= Indice di fabbricabilità territoriale

Indice per la quantificazione perequata del volume (V), espresso in metri cubi, attribuibile ad ogni metro quadro di Superficie territoriale rilevata

1.11 I.t.c./I.t.i.=Indice di fabbricabilità territoriale di compensazione/incentivazione

Indice per la quantificazione del volume addizionabile (V.t.a.), espresso in metri cubi, ospitabile per ogni metro quadro di Superficie territoriale rilevata, in applicazione dei principi di compensazione/incentivazione

1.12 I.t.a.=Indice di fabbricabilità territoriale addizionato

Indice per la quantificazione del volume massimo (V.t.m.) ospitabile, espresso in metri cubi, per ogni metro quadro di Superficie territoriale rilevata, in applicazione dei principi di compensazione/incentivazione

1.13 V.t. = Volume territoriale

Si intende il volume edilizio attribuibile all'Ambito, in l'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale (I.t.) sulla sua Superficie territoriale rilevata

1.14 V.t.a. = Volume territoriale addizionabile

Si intende il volume edilizio ulteriormente attribuibile all'Ambito, in applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale di compensazione o di incentivazione (l.t.c./l.t.i.), sulla sua superficie territoriale rilevata, nel caso debba ospitare gli incrementi volumetrici consentiti dalla normativa di compensazione/incentivazione.

1.15 V.t.m. = Volume territoriale massimo (addizionato)

Si intende il volume massimo attribuibile all'Ambito, in l'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale massimo(I.t.m.) sulla sua superficie territoriale rilevata, nel caso debba ospitare i trasferimenti volumetrici consentiti dalla normativa di compensazione/incentivazione.

2. Entità ed indici ecologici territoriali:

Quelli applicabili nel territorio comunale sono così individuati e definiti:

2.1 I.p.t. = Indice di permeabilità territoriale

Il rapporto minimo richiesto, espresso in percentuale, tra la parte permeabile (Spt) di un Ambito e la superficie territoriale rilevata di quest'ultimo.

2.2 S.p.t. = Superficie permeabile territoriale

E' la parte della superficie territoriale di riferimento che risulta essere permeabile alle precipitazioni meteoriche naturalmente e in modo profondo, perciò con assenza di manufatti interrati, computata come sommatoria delle superfici permeabili fondiarie.

3. Altri strumenti ed elementi di disciplina territoriale

Sono così individuati e definiti:

3.1 S.D.= Schema Direttore

E' l'insieme di indicazioni generali, alcune vincolanti, elaborate per definire per ciascun Ambito di Trasformazione Residenziale (ATR - ARU) e produttiva(ATP), al fine di perseguire criteri di organicità ed integrazione nella specifica progettazione esecutiva o di pianificatoria attuativa, alcuni contenuti inerenti:

- a. l'impianto insediativo,
- b. l'assetto urbanizzativo e infrastrutturale,
- c. l'articolazione planivolumetrica dei fabbricati,
- d. le azioni necessarie per conseguire la compatibilità ambientale e la salvaguardia e valorizzazione dei valori paesaggistici coinvolti

ART. 8 (ART. 10 NTA del D.P.) – ENTITA' ED INDICI FONDIARI - DEFINIZIONI

1. Entità e indici urbanistici fondiari

Quelli applicabili nel territorio comunale sono così individuati e definiti:

1.1 S.f. = Superficie fondiaria

E' la superficie rilevata di un'area con destinazione omogenea di Zona per la cui trasformazione edilizia è richiesto l'ottenimento di un assenso amministrativo (Permesso di costruire o D.I.A. o S.C.I.A.) su un progetto edilizio esteso all'intera sua estensione e da realizzarsi con intervento diretto, successivo o meno all'intervento preventivo.

- E' comprensiva di quelle aree per le opere di urbanizzazione, anche non indicate dalle planimetrie, che fosse necessario reperire al suo interno perchè essenziali funzionalmente all'intervento o perchè richieste parametricamente dalle norme o per sopravvenute ragioni di pubblica utilità ed interesse pubblico.
- Va misurata con rilievo plano-altimetrico degli immobili interessati e rappresentata in scala adeguata.

Su detto rilievo devono essere riportate, in accordo con l'U.T.C. che ne rilascerà formale approvazione, le linee di dettaglio dei limiti di azzonamento indicati dal P.G.T., in riferimento alle quali ricondurre la misurazione della superficie interessata dalla progettazione edilizia attuativa.

Sono considerati riferimenti utili, cui ancorarsi nella trasposizione sul territorio della zonizzazione desumibile dalla cartografia a scala maggiore dell'azzonamento del P.G.T., per determinare le linee di dettaglio dei limiti di azzonamento:

- gli allineamenti consolidati e prevalenti dei fabbricati e/o delle recinzioni o altre particolari preesistenze fisiche;
- il posizionamento effettivo sul terreno dei confini catastali di proprietà;
- ad insindacabile giudizio del Responsabile del procedimento del Comune, quant'altro ritenuto coerente con le scelte di pianificazione e nell'interesse generale di una rapida attivazione e semplificazione dei procedimenti per l'attuazione degli interventi edilizi programmati nel P.G.T. .

1.2 Sf.c.: Superficie fondiaria coperta

L'area interessata dalla presenza fuori terra di edifici esistenti e/o di previsione sulla Superficie fondiaria.

Comprende:

- la proiezione sul piano orizzontale delle superfici di tutti i piani fuori terra dell'edificio, misurate al lordo di tutti gli elementi verticali;
- gli aggetti chiusi (bowindows, balconi-veranda, ecc);
- gli aggetti aperti(terrazze, tettoie, ecc) per la parte eccedente i cm. 100 dal filo esterno del muro perimetrale dell'edificio;
- i porticati;
- le pensiline di superficie eccedente i 5 mq.;

1.3 Sf.sc.: Superficie fondiaria scoperta

L'area della quota di superficie fondiaria non interessata dalla superficie coperta.

1.4 R.c.f.: Rapporto di copertura fondiaria

Rapporto tra la superficie fondiaria coperta e la superficie fondiaria complessiva del lotto interessato, espresso in valore percentuale.

1.5 U.f.= Indice di utilizzazione fondiaria

Indice per la quantificazione della superficie lorda di pavimento fondiaria (S.l.p.f.), espressa in metri quadri, attribuibile ad ogni metro quadro di Superficie fondiaria S.f.

1.6 U.f.c/U.f.i.=Indice di utilizzazione fondiaria di compensazione/incentivazione

Indice per la quantificazione della superficie lorda di pavimento addizionabile (S.l.p.a.), espresso in metri quadrati, ospitabile per ogni metro quadro di Superficie fondiaria S.f. rilevata, in applicazione dei principi di compensazione/incentivazione.

1.7 U.f.m.= Indice utilizzazione fondiaria massimo (addizionato)

Indice per la quantificazione della superficie lorda di pavimento fondiaria massima (S.l.p.m.) ospitabile nell'area, espresso in metri quadrati, per ogni metro quadro di Superficie fondiaria S.f. rilevata, in applicazione dei principi di compensazione/incentivazione.

1.8 S.l.p. f.: Superficie lorda di pavimento fondiaria

Si intende la S.l.p. attribuibile all'area, in applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria(U.f.) sulla sua superficie fondiaria rilevata

1.9 S.I.p.f. a.: Superficie lorda di pavimento fondiaria addizionabile

Si intende la Slp ulteriormente attribuibile all'area, in applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria di compensazione o di incentivazione(U.f.c/U.f.i) sulla sua superficie fondiaria rilevata, nel caso debba ospitare gli incrementi volumetrici consentiti dalla normativa di compensazione/incentivazione.

1.10 S.I.p.f.m.: Superficie lorda di pavimento fondiaria massima(addizionata)

Si intende la Slp massima attribuibile all'area, in l'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria massimo(U.f.m.) sulla sua superficie fondiaria rilevata , nel caso debba ospitare i trasferimenti volumetrici consentiti dalla normativa di compensazione/incentivazione.

1.11 I.f. = Indice di fabbricabilità fondiaria

Indice per la quantificazione del volume fondiario (V.f.), espresso in metri cubi, attribuibile ad ogni metro quadro di Superficie fondiaria S.f.

1.12 I.f.c./I.f.i.=Indice di fabbricabilità fondiaria di compensazione/incentivazione

Indice per la quantificazione del volume fondiario addizionabile (V.f.a.), espresso in metri cubi, ospitabile per ogni metro quadro di Superficie fondiaria rilevata, in applicazione dei principi di compensazione/incentivazione

1.13 I.f.m.= Indice di fabbricabilità fondiaria massimo(addizionato)

Indice per la quantificazione del volume fondiario massimo(V.f.m.) ospitabile, espresso in metri cubi, per ogni metro quadro di Superficie fondiaria rilevata, in applicazione dei principi di compensazione/incentivazione

1.14 V.f. = Volume fondiario

Si intende il volume edilizio attribuibile all'area con l'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiario(I.f.)

1.15 V.f.a. = Volume fondiario addizionabile

Si intende il volume edilizio ulteriormente attribuibile all'area, in applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiario di compensazione o di incentivazione(I.f.c./I.f.i.) sulla sua superficie fondiaria rilevata, nel caso debba ospitare gli incrementi volumetrici consentiti dalla normativa di compensazione/incentivazione.

1.16 V.f.m. = Volume fondiario massimo (addizionato)

Si intende il volume fondiario massimo attribuibile all'area con l'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiario massimo (I.f.m.) sulla sua superficie fondiaria rilevata, nel caso debba ospitare i trasferimenti volumetrici consentiti dalla normativa di compensazione/incentivazione.

2. Entità ed indici ecologici fondiari:

Quelli applicabili nel territorio comunale sono così individuati e definiti:

2.1 I.p.f. = Indice di permeabilità fondiario

Il rapporto minimo richiesto, espresso in percentuale, tra la parte permeabile (Spf) e la superficie fondiaria totale (Sf) del lotto;

2.2 S.p.f. = Superficie permeabile fondiaria

E' la parte della superficie fondiaria di riferimento che risulta essere permeabile alle precipitazioni meteoriche naturalmente e in modo profondo, perciò con assenza di manufatti interrati.

Comprende:

- le coperture stagionali destinate a proteggere le colture negli orti;
- i pergolati non pavimentati;
- le aree libere sistemate con ghiaietto o pavimentate con manufatti inerbabili
- i percorsi nel verde pavimentati con materiale non permeabile posato ad "*opus incertum*" su solo letto di sabbia o direttamente sul terreno
- i marciapiedi ai piedi delle murature perimetrali fino alla larghezza di cm. 100.

Esclude:

- la superficie fondiaria coperta
- i marciapiedi ai piedi delle murature perimetrali se eccedenti i cm. 100 di larghezza;
- le pavimentazioni esterne non permeabili e, nella misura del 50%, quelle in masselli autobloccanti solo se posati esclusivamente su letto di sabbia
- i percorsi nel verde pavimentati con materiale non permeabile per la parte eccedente la larghezza di cm. 75.

- le piscine interrate, gli spazi pavimentati per campi gioco ed attrezzature sportive;

3. Altri strumenti ed elementi di disciplina fondiaria

Sono così individuati e definiti:

3.1 ACE =Area di Concentrazione dell'Edificato

E' la porzione di Superficie fondiaria di un'area destinata a servizi pubblici residenziali(standard), della quale, in base alla normativa di PGT, il proprietario mantiene la titolarità e sulla quale è possibile realizzare con edificazione diretta le volumetrie derivanti dall'applicazione dei meccanismi di compensazione/incentivazione.

3.2 V.p. = Zone a verde privato

Sono aree fondiarie di azionamento urbanistico ospitanti o destinate ad ospitare esclusivamente sistemazioni a prevalenza di verde(parchi e giardini) e perciò distinte da altre superfici fondiarie limitrofe edificate o edificabili di cui, se private, costituiscono o possono costituire pertinenza funzionale, assumendone anche la destinazione d'uso. Possono ospitare strutture ed attrezzature per lo svago ed il tempo libero(campi da gioco, piscine, gazebo, pergolati, ecc.) purchè sia rispettato l'indice di permeabilità fondiaria prescritto per la destinazione di cui fossero pertinenza o, diversamente, un I_{pf} pari o maggiore al 35% al netto di eventuali costruzioni esistenti o in esse realizzabili in base alla normativa del Piano.

Gli interventi di sistemazione totale o parziale devono essere oggetto di specifico progetto edilizio, con il quale sono anche possibili le ristrutturazioni di eventuali edifici esistenti ed eventuali abbattimenti e sostituzioni delle essenze arboree ed arbustive preesistenti. In esse è consentita la costruzione di un fabbricato di servizio della superficie massima "una tantum" di mq.10 e di H max di mt. 2,50.

**ART. 9 - (ART. 11 NTA del D.P.) - ENTITA' ED INDICI EDILIZI NEI FABBRICATI –
DEFINIZIONI**

A - Superfici e Piani convenzionali in campo urbanistico

1. S.I.p.: Superficie lorda di pavimento (di un fabbricato)

E' la somma, espressa in mq, delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra dell'edificio, misurate al perimetro al lordo di tutti gli elementi verticali: murature perimetrali e tavolati interni comprensivi di canne e condotti per impianti tecnici, i vani di ingresso, i vani ascensore, i vani scale.

▪ *Comprende:*

- a) La superficie di ogni singolo piano dell'edificio, inclusi i piani parzialmente interrati ed interrati ed i soppalchi che siano destinati a locali agibili principali, o di servizio o accessori, come definiti dal Regolamento Locale d'Igiene;
- b) La superficie degli aggetti chiusi (bowindows, balconi-veranda, ecc);;
- c) La superficie dei piani sottotetto serviti da scala fissa per le sole porzioni di altezza interna pari o eccedente i 2,00 mt., che ospitino locali i cui requisiti geometrici e rapporti aereoilluminanti siano quelli prescritti per l'agibilità di locali principali e/o di servizio e/o accessori, così come definiti dal Regolamento Locale d'Igiene;
- d) La superficie di tutti i piani degli edifici accessori ex rurali, anche aperti al perimetro, esistenti alla data di adozione del PGT, siti in tutti gli ambiti e le zone del territorio comunale, esclusi quindi i soli edifici accessori rurali in dotazione delle aziende agricole, nella misura:
 - del 100% se immobili ricadenti in ambiti/lotti con indice di zona U.t. o U.f. saturo o in aree già individuate, dal P.G.T., e successivamente da deliberazione comunale, come dismesse dall'attività agricola;
 - della quota non coperta dall'indice di zona se immobili ricadenti in ambiti/lotti con indice di zona U.t. o U.f. non ancora saturo

anche ove fossero riconducibili a quegli usi funzionali esclusi dalla S.I.p. ed indicati ai punti 5, 6 e 7 della successiva lettera **a)**, esclusione che potrà essere applicata in caso di interventi di ristrutturazione edilizi ai fini dell'applicazione del contributo di costruzione.

▪ *Esclude :*

a) nelle zone prevalentemente residenziali di nuova previsione, le superfici delle parti sotto elencate dell'edificio, comprensive delle componenti edilizie che le delimitano, fatto salvo il caso che costituiscano elemento di separazione da parti computabili nella SIp, alle quali nel caso vanno quantitativamente attribuite :

1. le quote di superficie dei tamponamenti perimetrali, dei solai e delle coperture che, in base alla legislazione vigente in materia di coibentazione termo-acustica e di inerzia termica negli edifici, possono essere escluse dai valori planivolumetrici dei medesimi;
2. i porticati pubblici e di uso pubblico;
3. i seguenti spazi di uso collettivo:
 - gli spazi coperti a pilotis,
 - gli spazi destinati al ricovero dei cicli e motocicli, delle carrozzine per bambini, dei mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite,
 - le tettoie e pensiline,
 - i cavedi per illuminazione ed aereazione dei locali;
4. le scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala aperta;
5. le autorimesse pertinenziali, realizzate anche in edifici secondari e/o in rustici esistenti (costruzioni accessorie) contigui o indipendenti dall'edificio principale;
6. i seguenti spazi aperti comuni o delle singole unità immobiliari, purchè la loro estensione complessiva non superi il 30% della SIp del piano di appartenenza:
 - i portici,
 - le logge rientranti,
 - i balconi,
 - i terrazzi.

La superficie eccedente detta percentuale entra nel computo della SIp;

7. i seguenti spazi accessori:
 - le cantine,
 - gli immondezzai,
 - i ripostigli,
 - le lavanderie,

- i locali ospitanti i servizi tecnici dell'edificio, quali le centrali termiche, elettriche, di condizionamento, le cabine idriche e similari, realizzati anche in edifici o manufatti secondari (costruzioni accessorie) contigui o indipendenti dal principale;

sempre che la loro superficie totale non sia superiore al 25 % della SIp complessiva dell'edificio principale.

La superficie eccedente quella percentualmente detraibile entra nel computo della SIp.

- *Esclude inoltre dalla SIp, esclusivamente per le seguenti rispettive fattispecie:*

- b) per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nelle zone prevalentemente residenziali consolidate esistenti e di completamento, al fine di consentire la riconversione e/o l' adeguamento funzionale, igienico e tecnologico delle unità immobiliari negli interventi di recupero o di sostituzione degli edifici esistenti:

le superfici delle parti dell'edificio sotto elencate, comprensive delle componenti edilizie che le delimitano, fatto salvo il caso che costituiscano elemento di separazione da parti computabili nella SIp, alle quali nel caso vanno quantitativamente attribuite :

1. le tettoie e pensiline, esistenti o di nuova realizzazione, per una superficie non superiore al 10% della SIp esistente. La superficie eccedente quella detraibile percentualmente entra nel computo della SIp.
2. le nuove superfici ricavate aumentando il numero dei piani ove non si variasse la sagoma dell'edificio: tali superfici concorrono ai fini dell'applicazione del contributo per il permesso di costruire (oneri di urbanizzazione e quota sul costo di costruzione o smaltimento rifiuti).

- c) Nelle zone produttive industriali, artigianali e commerciali del P.G.T.

le superfici delle parti sotto elencate, comprensive delle componenti edilizie che le delimitano, fatto salvo il caso che costituiscano elemento di separazione da parti computabili nella SIp, alle quali nel caso vanno quantitativamente attribuite :

1. le attrezzature ed impianti tecnologici di attività produttive industriali, artigianali e commerciali all'ingrosso riconducibili alle fattispecie e condizioni di cui alla Circolare 16/11/1977 n°1918 del Ministero dei LL.PP.
2. le ciminiere e le torri di raffreddamento
3. silos di stoccaggio dei prodotti aziendali

d) Nelle zone produttive agricole del P.G.T.,

le superfici delle parti sotto elencate, comprensive delle componenti edilizie che le delimitano, fatto salvo il caso che costituiscano elemento di separazione da parti computabili nella Slp, alle quali nel caso vanno quantitativamente attribuite :

1. le attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione di prodotti agricoli aziendali

che non potranno in alcun modo eccedere il rapporto di copertura del 10% della complessiva superficie aziendale, ad eccezione delle serre per le quali la percentuale massima del rapporto è del 40% : dette percentuali sono incrementate, per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, del 20%;

e) Nelle zone per servizi del P.G.T.

1. le tettoie degli impianti di erogazione di carburante delle stazioni di servizio stradale;
2. le tettoie degli impianti per il lavaggio dei veicoli nelle aree di servizio a ciò destinate;
3. i campanili degli edifici di culto
4. i locali tecnologici, i serbatoi e autoclavi dell'impianto acquedottistico
5. i locali tecnologici e le vasche per il trattamento dei reflui idrici degli impianti di depurazione
6. le cabine elettriche di trasformazione

2. P.i. : Piano di imposta del fabbricato

E' il piano orizzontale la cui quota costituisce univoco riferimento per il calcolo dell'altezza del fabbricato.

Ai fini dell'applicazione delle norme del P.G.T. il piano di imposta del fabbricato è stabilito:

- a) alla quota del marciapiede dello spazio (strada o piazza) pubblico o di uso pubblico e, in assenza, di quello privato per l'accesso pedonale al fabbricato;
- b) o, nel caso di sua inesistenza, alla quota della caditoia o chiusino della rete fognaria dello spazio per l'accesso al fabbricato maggiorata di cm. 15
- c) alla quota media del piano di campagna qualora l'edificio sia costruito in arretrato più del doppio della distanza minima (D.st.) dalla viabilità pubblica richiesta dalle norme di P.G.T. per la zona.

La quota del primo solaio fuori terra non potrà in nessun caso superare di cm. 50 la quota determinata come sopra.

Le quote di cui sopra, nel caso di marciapiedi, piste ciclabili, strade o piazze posti in pendenza, vanno riferite al punto medio del fronte del lotto verso detta viabilità pubblica di servizio;

3. P.u.a. : Piano utile agibile

E' la struttura orizzontale di un edificio che ospita una superficie lorda di pavimento(Slp) pervenuta a livello di finitura richiesta per l'uso.

B - Altezze convenzionali in campo urbanistico

1. H : Altezza del fabbricato

L'altezza massima fra quella delle varie fronti del fabbricato, misurata dal piano di imposta fino all'intersezione della facciata con il piano (assito, aggetto in cls, ecc.) della gronda, esclusa in ogni caso l'orditura primaria e secondaria del tetto.

Le falde di quest'ultimo, negli edifici residenziali, non possono avere inclinazione superiore ai 40° rispetto al piano orizzontale.

In caso di copertura piana, la misura va riferita all'estradosso dell'ultimo solaio, con l'esclusione di eventuali volumi tecnici da esso emergenti e di fasce e/o parapetti ciechi perimetrali se non emergono più di m. 1,00.

Negli edifici di tipologia industriale l'orditura primaria è rappresentata dalle strutture portanti della copertura.

Per costruzioni destinate ad autorimesse ed accessori da realizzarsi a confine, l'altezza massima, da misurarsi all'estradosso del colmo della copertura, non potrà superare ml. 3,00 rispetto alla quota del proprio terreno sistemato, e dovrà comunque rispettare l'altezza massima consentita dal Codice Civile per quanto riguarda la costruzione dei muri di cinta (art.886) rispetto alla quota del terreno confinante.

I limiti di altezza richiesti dalle norme del P.G.T. per gli edifici da realizzarsi nelle diverse zone del territorio comunale non si applicano ai seguenti casi :

1. le palestre, le sale teatrali e/o cinematografiche
2. campanili e similari negli edifici di culto
3. torri degli acquedotti
4. attrezzature ed impianti tecnologici di attività produttive industriali, artigianali e commerciali all'ingrosso riconducibili alle fattispecie di cui alla Circolare 16/11/1977 n°1918 del Ministero dei LL.PP.
5. silos di stoccaggio dei prodotti aziendali collocati nelle zone del P.G.T. a prevalente destinazione produttiva e agricola

2. Hp : Altezza di un piano utile agibile

E' l' altezza interna misurata da piano utile agibile all'intradosso del sovrastante solaio.

Per intradosso di un solaio, sia su travetti in legno che in c.l.s. e laterizio e con travi principali ribassate poste a più di mt. 2,00 di interasse, si intende la parte inferiore del solaio con l'esclusione delle citate travi principali ribassate.

a) per l'ultimo piano utile agibile :

- va misurata all'intradosso del solaio di copertura;
- in caso di solaio di copertura inclinato, è corrispondente alla media delle altezze del piano utile agibile misurate nel punto più basso e nel punto più alto dell'intradosso;

b) nel caso di edifici di tipologia industriale non potrà eccedere la quota di imposta(H) delle strutture portanti della copertura

3. H.ip. : Altezza interpiano

E' l' altezza interna misurata da piano utile agibile al sovrastante piano utile agibile.

4. A.p. : Altezza ponderale

E' quella risultante dal rapporto tra il volume geometrico del poliedro costruito su ogni porzione di SIp complanare sottostante un solaio inclinato complanare e la medesima porzione di SIp.

5. A.m.p. : Altezza media ponderale di un piano utile agibile

E' quella ottenuta dal rapporto tra il volume del piano utile agibile sottostante un solaio inclinato e la superficie del piano utile agibile.

6. h. : Altezza di un locale

E' pari all'altezza Hp del piano utile agibile al netto

- di eventuali controsoffittature
- di eventuali pavimenti galleggianti
- di eventuali superfici rialzate eccedenti il 20% della superficie netta del locale, da considerare in modifica di altezza ai fini delle eventuali verifiche edilizie.

C - Volumi convenzionali in campo urbanistico

V. : Volume del fabbricato

E' pari alla somma dei prodotti delle superfici lorde di pavimento (S.I.p.) dei singoli piani utili agibili dell'edificio per le relative altezze interne, effettive o teoriche a seconda delle diverse fattispecie di destinazione di seguito indicate.

Il volume viene così computato:

- A. per moltiplicazione aritmetica di ogni superficie lorda di pavimento per la rispettiva altezza interpiano ((S_{Ip} x H_{ip}) e, per l'ultimo piano utile agibile e con esclusione della parte dell' eventuale vano ascensore eccedente le falde del tetto, per la sua altezza H_p, nei seguenti casi:**

- per gli edifici di nuova costruzione a destinazione residenziale, terziaria/direzionale e nelle aree per servizi pubblici e/o privati.

B. per moltiplicazione aritmetica di ogni superficie lorda di pavimento di piano utile agibile per un'altezza teorica di mt. 3,00 (Slp x 3,00), nei seguenti casi:

- per tutti gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T.
 - nelle zone consolidate prevalentemente residenziali e nelle zone per servizi pubblici e/o privati, per tutte le destinazioni principali e/o complementari in esse contemplate;
 - nelle zone agricole, solo per quelli costituenti residenza agricola o civile o per servizi pubblici e/o privati;
 - in tutte le altre zone urbanistiche del territorio comunale, per gli edifici aventi le summenzionate medesime destinazione;
- per tutti gli edifici, sia di nuova costruzione che esistenti di tipologia industriale e a destinazione produttiva industriale-artigianale e/o commerciale e/o terziario/direzionale, nonché agricola
 - in tutte le zone urbanistiche del territorio comunale.

Vt. : Volume tecnico di un fabbricato

Deve intendersi per volume tecnico di un fabbricato, ai fini della esclusione dal calcolo della volumetria del medesimo, il volume strettamente necessario a contenere ed a consentire l'accesso agli impianti tecnici necessari o funzionali agli usi ospitati nel fabbricato, nonché la parte dell'eventuale vano ascensore eccedente le falde del tetto.

Vt. : Volume tecnico di un insediamento

Deve intendersi per volume tecnico, ai fini della esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile nella Superficie territoriale o fondiaria che lo ospita, il volume del fabbricato necessario a contenere ed a consentire l'accesso agli impianti tecnici necessari e/o funzionali alle destinazioni d'uso consentite in detto ambito o comparto urbanistico.

ART. 10 (ART. 12 NTA del D.P.) – DISTANZE

1. Definizioni e criteri di misurazione

.1 D.f. – Distanza minima tra fabbricati

E' la distanza che intercorre tra edifici diversi che si fronteggiano anche parzialmente.

Tale distanza si misura dal limite esterno di ogni opera fuori terra (anche se aperta) e di ogni oggetto sulle fronti interessate superiore a metri 1,50.

Nel caso in cui dette parti si fronteggino in parallelo, la distanza è misurata sulla perpendicolare alle parti stesse.

Nel caso invece dette parti si fronteggino tra di loro con un angolo inferiore a quello retto, la distanza minima richiesta è quella misurata orizzontalmente sulla minore retta ortogonale intercorrente tra le parti interessate degli edifici.

.2 D.c. – Distanza minima del fabbricato dal confine del lotto

E' la distanza che intercorre tra l' edificio e il limite della superficie fondiaria di proprietà che viene interessata dall'intervento edilizio oppure per come delimitata dall'azzoneamento del P.G.T..

Tale distanza si misura orizzontalmente, a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione fuori terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a ml. 1,50, sulla minore retta ortogonale intercorrente tra dette parti dell'edificio e la linea di confine del lotto.

.3 D.st. – Distanza minima del fabbricato dal ciglio della strada

E' la distanza che intercorre tra l' edificio fronteggiante la strada e il ciglio della strada stessa.

Tale distanza si misura, a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione fuori terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a ml. 1,50, sulla minore retta ortogonale intercorrente tra dette parti dell'edificio e il limite della viabilità pubblica di previsione o esistente confermata (ancorchè di proprietà privata) indicata dagli azzoneamenti del P.G.T.

.4 (D.f.st.) Distanza minima tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade

E' la distanza minima tra fabbricati tra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità.

Tale distanza si misura come la D.st. e va maggiorata della larghezza della sede stradale.

2. Applicazioni

.1 Distanza minima tra fabbricati(D.f.)

Nel tessuto storico

- le distanze minime tra i fabbricati interessati da interventi che ne prevedano il mantenimento (esclusa quindi la sostituzione) sono quelle intercorrenti tra i fabbricati medesimi
- in caso di sostituzione (demolizione e ricostruzione) le distanze minime tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i fabbricati preesistenti, considerati senza tener conto delle parti aggiuntive e incongrue prive di qualsiasi valore storico, artistico o ambientale.

In tutte le altre zone

- è prescritto che la distanza minima tra le pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) sia pari alla semisomma delle altezze delle fronti prospicienti, con un minimo di metri 10,00.

Questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Questa norma non si applica:

- o per pareti (o parti di pareti) prospicienti per non più di metri 6,00; in questo caso la distanza minima è di metri 6,00.
 - o nel caso di corpi di fabbrica di uno stesso edificio
 - o nelle zone consolidate residenziali come individuate dal Piano delle Regole, per i fabbricati esistenti interessati da interventi che ne prevedano il mantenimento (esclusa quindi la sostituzione) o l'ampliamento o il sovrzalzo, per i quali vengono confermate le distanze intercorrenti tra i fabbricati medesimi. Nel caso di ampliamento o sovrzalzo dovranno comunque rispettarsi quelle minime previste dal Codice Civile.
- Qualora esistano edifici la cui distanza dai confini di proprietà sia inferiore a quella fissata dal precedente comma, le nuove costruzioni sui limitrofi lotti

liberi o resi liberi possono essere realizzate ad una distanza minima di metri 5,00 dai confini medesimi. La fronte del nuovo edificio può essere finestrata.

- La distanza minima degli edifici da altri edifici prospicienti può essere ridotta a metri 0,00 nei seguenti casi:
 - o se preesiste edificio con pareti in confine. In questo caso si applicano gli artt. 874 e seguenti del Codice Civile in tema di distanze nelle costruzioni.
 - o se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti, recepito con atto regolarmente registrato e trascritto ai RR.II.

Le costruzioni accessorie esistenti in confine, la cui altezza non ecceda i metri 3,00, non sono considerati agli effetti della determinazione della distanza per i nuovi edifici da edificare sui lotti limitrofi.

Le costruzioni accessorie con altezza non superiore a ml. 3,00 possono essere realizzate

- ad una distanza minima di ml. 3,00 dagli edifici principali di proprietà o in aderenza ad essi
- ad una distanza minima di ml. 3,00 da quelli a confine delle proprietà limitrofe o in aderenza ad essi
- a confine delle proprietà limitrofe

Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate verso le strade pubbliche o di uso pubblico per gli edifici previsti in ambiti sottostanti a strumenti urbanistici attuativi con previsione piani volumetriche, nel rispetto delle disposizioni inderogabili del Codice Civile.

.2 Distanze minime dei fabbricati dai confini (D.c.) di proprietà e dai limiti di zona

I limiti di zona urbanistica, eccezion fatta per le zone a "verde privato" catastalmente pertinenziali di aree edificabili, sono equiparati ai confini di proprietà.

Nel tessuto storico

- per gli edifici esistenti è ammessa, per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione (compresa la sostituzione), una distanza dai confini di proprietà non inferiore a quella preesistente.

In caso di sopralzo, potrà rispettarsi un minimo assoluto di ml. 1,50 purchè con esso non si fuoriesca dal perimetro del fabbricato esistente.

- ove ammessa la costruzione di nuovi fabbricati, essi potranno essere realizzati anche a confine ove risulti da atto registrato e trascritto il consenso del confinante e purchè la loro altezza non superi:
 - o in caso di ampliamento, quella dell' edificio preesistente;
 - o in caso di organismo edilizio autonomo, quella degli edifici limitrofi di carattere storico-artistico;
- ove ammessa la costruzione a confine di nuovi edifici accessori, se di altezza non superiore a ml. 3,00 non è richiesto il consenso del confinante;

In tutte le altre zone:

- per gli edifici esistenti è ammessa, per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione (compresa la sostituzione), una distanza dai confini di proprietà non inferiore a quello preesistente.

In caso di sopralzo, dovrà rispettarsi un minimo assoluto di ml. 1,50 purchè esso non fuoriesca dal perimetro del fabbricato esistente.

- per le nuove costruzioni è prescritta una distanza dai confini di proprietà pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo di ml. 5,00 fatte salve diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona.

Tale minimo può essere ridotto a ml. 0,00 nei seguenti casi :

- o se preesiste edificio con pareti in confine. In questo caso si applicano gli artt. 874 e seguenti del Codice Civile in tema di distanze nelle costruzioni.
- o se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti, recepito con atto regolarmente registrato e trascritto ai RR.II.

Le costruzioni accessorie con altezza non superiore a ml. 3,00 possono sempre essere realizzate a confine, per un'estensione non superiore ad 1/3 della lunghezza complessiva del proprio confine di proprietà con spazi liberi di terzi e comunque con un minimo garantito di mt. 3,00

Per gli impianti tecnologici ed in particolare le cabine di distribuzione dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas, è ammessa deroga dal rispetto delle distanze dai confini di proprietà.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate verso le strade pubbliche o di uso pubblico per gli edifici previsti in ambiti sottostanti a strumenti urbanistici attuativi con previsione piani volumetriche, nel rispetto delle disposizioni inderogabili del Codice Civile.

.3 Distanze minime dei fabbricati dalle strade (D.st.)

1. In tutte le zone all'interno dei centri abitati(definiti ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 30.4.1992, n° 285 - nuovo Codice della Strada e successive modifiche ed integrazioni):

- per gli edifici esistenti è ammessa, per interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e/o sostituzione una distanza dalle strade non inferiore a quella consolidata.
- per le nuove costruzioni in lotti liberi, al di fuori dei casi particolari indicati ai commi successivi, sono prescritti:
 - a. ml. 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00
 - ml. 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00
 - ml. 10,00 per strade di larghezza superiore a ml. 15,00

Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate verso le strade pubbliche o di uso pubblico per gli edifici previsti in ambiti sottostanti a strumenti urbanistici attuativi con previsione piani volumetriche, nel rispetto delle disposizioni inderogabili del Codice Civile.

2. nelle zone consolidate prevalentemente residenziali:

- per gli interventi di ampliamento o sovrizzo di edifici esistenti è prescritta una distanza minima pari a quella consolidata.
- Nel caso di nuova costruzione su confine laterale e in aderenza con edificio limitrofo esistente che risultasse a distanza dalla strada inferiore a quelle di cui al punto 1. precedente, è ammessa identica distanza da essa.
- Per le nuove costruzioni, nel caso di allineamento consolidato verso strada degli edifici nei lotti limitrofi prospettanti su di essa, la distanza dalla strada è determinata da tale allineamento.

3. Fuori dai centri abitati (definiti ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 30.4.1992, n° 285 - nuovo Codice della Strada e successive modifiche ed integrazioni):

- le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori alle misure fissate dall'art. 26 del D.P.R. 16.12.1992, n° 495, modificato dal D.P.R. 26.4.1993, n° 147 e successive modifiche ed integrazioni, ovvero:
 - a. 40 m per le strade di tipo B;
 - b. 30 m per le strade di tipo C;
 - c. 20 m per le strade di tipo E ed F, ad eccezione delle strade vicinali definite dall'art.3 del Codice della Strada;
 - d. 10 m per le strade vicinali di tipo F.

- le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade non possono essere inferiori alle misure fissate dall'art. 26 del D.P.R. 16.12.1992, n° 495, modificato dal D.P.R. 26.4.1993, n° 147 e successive modifiche ed integrazioni, ovvero:
 - 5 m per le strade di tipo B;
 - 3 m per le strade di tipo C, E ed F;

4. Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dal PGT:

- le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori alle misure fissate dall'art. 26 del D.P.R. 16.12.1992, n° 495, modificato dal D.P.R. 26.4.1993, n° 147 e successive modifiche ed integrazioni, ovvero:
 - a. 20 m per le strade di tipo B;
 - b. 10 m per le strade di tipo C.

.4 Distanza minima tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade (D.f.st.)

Per le nuove costruzioni,

- la distanza minima tra fabbricati tra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco e fatte salve maggiori specifiche prescrizioni disposte nella presente normativa, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di :
 - a. ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;

b. ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra ml. 7 e ml. 15;

c. ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

La norma si applica alla sola nuova costruzione nel caso l'altro edificio prospettante sia preesistente.

- qualora le distanze tra fabbricati computate come sopra indicato risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, tali distanze sono maggiorate per entrambi fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

La norma si applica alla sola nuova costruzione nel caso l'altro edificio prospettante sia preesistente.

- nel caso di allineamento consolidato verso strada degli edifici nei lotti limitrofi prospettanti su di essa, la distanza dalla strada è determinata da tale allineamento.
- Nel caso di viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, per le nuove costruzioni la distanza minima tra fabbricati è in tutti i casi pari alla larghezza stradale maggiorata di ml. 5,00 per lato.
- Nel caso di viabilità a fondo cieco, i fabbricati accessori di pertinenza dell'edificio principale la cui altezza non sia superiore a metri 3,00 possono essere costruiti sul ciglio stradale.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate verso le strade pubbliche o di uso pubblico per gli edifici previsti in ambiti sottostati a strumenti urbanistici attuativi con previsione piani volumetriche, nel rispetto delle disposizioni inderogabili del Codice Civile.

Per gli edifici esistenti nelle sole zone consolidate residenziali e negli ARU

in caso di demolizione con ricostruzione, l'edificio potrà essere riedificato:

- a. rispettando gli allineamenti e distanze eventualmente prescritte nelle Norme di Attuazione del DP dallo specifico Schema Direttore(all. A).

Diversamente,

- b. rispettando gli allineamenti e le distanze preesistenti sia dagli spazi pubblici e privati, sia dagli edifici esistenti sulle proprietà limitrofe circostanti.

ART. 11 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI NEGLI AMBITI CONSOLIDATI

Sono gli interventi indicati dall'art. 27 della L.R. 12/2005, meglio definiti con integrazioni ed approfondimenti utili a correlarli alle diverse specificità degli ambiti consolidati

Le definizioni, richiamandosi esplicitamente al testo regionale, si intendono prevalenti su eventuali contrastanti disposizioni che fossero presenti nelle presenti norme o in altre normative edilizie comunali.

In particolare si distinguono:

1. interventi edilizi in zone o su edifici privi di valore storico, artistico, architettonico e ambientale
2. interventi edilizi in zone o su edifici di valore storico, artistico, architettonico e ambientale
3. altri interventi particolari e caratterizzati da autonoma natura funzionale

1. INTERVENTI EDILIZI IN ZONE O SU EDIFICI PRIVI DI VALORE STORICO, ARTISTICO, ARCHITETTONICO E AMBIENTALE

per i quali si rinvia, per quanto contemplato all'art. 13 delle NTA del D.P., alle seguenti definizioni di riferimento:

a) interventi di manutenzione ordinaria, di cui art. 27.1 lett. a)– L.R. 12/2005

b) interventi di manutenzione straordinaria di cui art. 27.1 lett. b)– L.R. 12/2005

Gli interventi di cui alle lettere **a)** e **b)** attengono alla totalità dei manufatti edilizi e delle sistemazioni delle aree libere esistenti nelle diverse Zone e perciò devono essere sempre intesi come primo livello operativo delle distinte classificazioni tipologiche di intervento **c)** e **d)** di seguito indicate :

c) interventi di restauro
e risanamento conservativo, di cui art. 27.1 lett. c)–L.R. 12/2005

d) interventi di ristrutturazione edilizia, di cui art. 27.1 lett. d)– L.R. 12/2005

Sono assimilate alla ristrutturazione edilizia:

- la demolizione e ricostruzione parziale o totale della Slp dell'originario organismo edilizio, senza modifica di sagoma;
- la realizzazione di nuova Slp all'interno dell'originaria scatola edilizia senza modifica di sagoma

e) interventi di nuova costruzione, di cui art. 27.1 lett. d)– L.R. 12/2005

Sono assimilati alla nuova costruzione

- le opere costituenti gli ampliamenti e/o i sovralti all'esterno della sagoma di fabbricati esistenti
- la demolizione e ricostruzione parziale o totale della Slp e/o del V. di un organismo edilizio esistente, con modifica di sagoma;

f) interventi di ristrutturazione urbanistica, di cui art. 27.1 lett. f)– L.R. 12/2008

Gli interventi come sopra definiti si attuano anche nel rispetto delle altre prescrizioni e regolamentazioni non confliggenti e specifiche per la zona e/o per il singolo edificio e/o per la singola destinazione che fossero previste dalle Norme di Dettaglio.

In campo edilizio sono contemplati altri interventi particolari autonomamente funzionali e che possono essere eseguiti in forma autonoma e disgiunta da quelli sopra richiamati, specificatamente:

- opere di demolizione, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- mutamento di destinazione d'uso senza opere;
- realizzazioni di recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- occupazioni di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero;
- sistemazione di aree destinate ad attività sportive;
- realizzazione di impianti tecnologici di cicli produttivi;
- realizzazione e/o sistemazione di pertinenze;

- realizzazione di volumi tecnici;
- realizzazione di parcheggi;
- interventi di tutela e sviluppo del verde urbano.

Per detti interventi si applicano le disposizioni legislative nazionali e/o regionali, oltre a quelle eventualmente contemplate dal Regolamento Edilizio comunale.

I suddetti interventi si attuano nel rispetto delle altre prescrizioni e regolamentazioni specifiche per la zona e/o per il singolo edificio e/o per la singola destinazione previste dalle presenti Norme di Dettaglio o da quelle del Piano dei Servizi

2. INTERVENTI EDILIZI IN ZONE O SU EDIFICI DI VALORE STORICO, ARTISTICO, ARCHITETTONICO E AMBIENTALE

Per le parti del territorio comunale classificate come ZONE A dall'art. 2 del D.M. 1444/68, nonché per gli edifici e aree, anche isolate, nelle altre zone e che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, così come individuate nelle tavole del Piano, le summenzionate definizioni sono di seguito più dettagliatamente formulate e normate al fine di assicurare una più stretta aderenza degli interventi alle specifiche esigenze di salvaguardia e valorizzazione dei beni interessati, nonché una migliore rispondenza delle attività edilizie alle tradizioni locali in campo tipologico, costruttivo e materico.

Tipologie di Intervento Edilizio

In queste Zone si applicano alle attività edilizie sugli immobili, in riferimento alla classificazione tipologica di intervento espressa nella tav. P.R.2 e al fine di contribuire al rispetto delle specifiche e peculiari connotazioni formali, funzionali ed estetiche di ogni singolo immobile (fabbricato e/o area), le più specifiche prescrizioni di seguito espresse.

a) - interventi di manutenzione ordinaria, di cui art. 27.1 lett. a)– L.R. 12/2005

b) - interventi di manutenzione straordinaria, di cui art. 27.1 lett. b)– L.R. 12/2005

Gli interventi di cui alle lettere **a)** e **b)** attengono alla totalità dei manufatti edilizi e delle sistemazioni delle aree libere esistenti nella Zona e perciò devono essere sempre intesi come primo livello operativo delle distinte classificazioni tipologiche e prescrizioni di intervento **c)** e **d)** attribuite dal Piano ad ogni singolo immobile e come di seguito espresse:

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui all'art. 27.1 lett.c)- L.R. 12/2005

Il restauro riguarda immobili e/o strutture monumentali e/o di notevole valore storico ed architettonico, vincolati o meno dalla Soprintendenza ai Monumenti, per i quali ogni modificazione deve avvenire solo con i metodi e le cautele del Restauro scientifico.

Il risanamento conservativo riguarda immobili di significativo valore storico e/o architettonico e/o tipologico, intesi anche come testimonianza di impianto urbanistico degli insediamenti storicizzati e della locale tradizione edilizia.

Gli interventi devono articolarsi in opere di conservazione delle diverse componenti edilizie, con possibilità di sostituzione parziale o totale con identico materiale delle parti originali ammalorate e/o con possibilità di modeste modificazioni per ragioni di adeguamento funzionale in particolare degli impianti, con alcune divieti, obblighi e limitate deroghe, e devono quindi prevedere in particolare:

Obblighi

- a. obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse architettonico o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
- b. conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi originari esistenti, delle altezze e del perimetro originari, degli andamenti dei tetti e delle loro pendenze, nonché dell'intero apparato decorativo quali cornici, cornicioni, marcapiani, affreschi, ecc.;
- c. conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale ed orizzontale, quest'ultimo nel caso di volte e di pregevoli solai in legno.

Per queste strutture sono ammessi soltanto gli interventi di manutenzione e di consolidamento. Possono invece essere sostituite tutte le altre strutture orizzontali con il divieto di qualsiasi traslazione verticale che non sia correlata al conseguimento del rispetto delle altezze interne richieste dal R.L.I.;

- d. conservazione dei collegamenti originari, verticali ed orizzontali, in quanto legati alla tipologia originaria dell'edificio;
- e. conservazione e/o impronta o ripristino delle aperture in tutte le facciate nella posizione e nella forma, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- f. conservazione e/o impronta o ripristino delle aperture originarie al livello stradale per gli accessi agli edifici e per i negozi;
- g. conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc..

Divieti

- h. è vietato alterare l'aspetto esterno, verso spazi pubblici o ben visibili da essi, dei prospetti(facciate e coperture) degli edifici con l'aggiunta di elementi edilizi, e/o tecnologici e/o impiantistici , quali scale esterne, volumi a sbalzo e aggetti di vario tipo, volumi tecnici eccedenti la copertura, condizionatori, parabole radio-televisive o apparecchiature similari, pannelli solari e fotovoltaici ecc. o con la chiusura di portici, logge, balconi, ballatoi, terrazze, ecc..

Possibilità di modificazione

- i. possibilità di aggregare, eccezionalmente, unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un adeguato utilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici soggetti a risanamento conservativo;
- j. possibilità di usare soffitte o sottotetti, purché non comportino l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario e nel rispetto delle norme contenute nel Regolamento locale di igiene
- k. possibilità di inserire ascensori all'interno dei vani scala esistenti a condizione che ciò non comporti la realizzazione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- e. possibilità di installare ascensori all'esterno del fabbricato esistente purchè non siano collocati sulle facciate verso spazi pubblici o ben visibili da essi e a condizione che:
 1. ciò non comporti la realizzazione di un involucro chiuso né che le strutture sostitutive siano eccedenti le coperture esistenti;
 2. le strutture sostitutive siano in profilati metallici
 3. le chiusure perimetrali dell' ascensore siano realizzate in cristallo o altro materiale trasparente

- l. possibilità di inserire impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- m. possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente;
- n. possibilità di integrare e di spostare le aperture esclusivamente su facciate verso spazi privati interni che non abbiano definiti caratteri architettonici.

Deroghe

- o. Qualora l'edificio, o parte di esso, sia in cattivo stato di conservazione o a rischio statico, sulla scorta di una adeguata documentazione tecnica da presentarsi a cura del proprietario, esperite le opportune verifiche e sentita la Commissione Edilizia e, se previsto, la Commissione per il paesaggio, il Comune potrà consentire la modifica o la sostituzione di tutti quegli elementi, anche strutturali, per i quali le presenti norme prescrivono l'obbligo della conservazione.

d) interventi di ristrutturazione edilizia, di cui art. 27.1 lett. d)– L.R. 12/2005

Riguarda immobili che pur non presentando notevoli valori storici ed architettonici contribuiscono nel loro insieme a determinare il valore storico-ambientale della zona.

Sono assimilate alla ristrutturazione edilizia la demolizione per la ricostruzione (sostituzione), di un organismo edilizio solo ove vi sia la riproposizione e realizzazione fedele della scatola edilizia e dei prospetti (facciate e coperture) verso spazi pubblici o ben visibili da essi, salve le eccezioni o deroghe di seguito previste.

Nella ricostruzione si applicano tutti i “divieti” ed “obblighi” di seguito prescritti per gli interventi di ristrutturazione con mantenimento dell’originario fabbricato

Gli interventi devono articolarsi sia in opere di conservazione o in possibilità di modificazione, con alcune divieti, obblighi e limitate deroghe, come di seguito definite:

Conservazione

- a. conservazione dell'impianto murario verticale perimetrale e della copertura(scatola edilizia, dei quale è ammesso, pur con le modifiche che fossero consentite dalle

- presenti norme, il solo consolidamento statico e/o la sostituzione totale o parziale con materiali esterni coerenti alla riproposizione dell'immagine originaria o che siano comunque tra quelli di tradizione presenti nella zona ;
- b. conservazione, pur con le modifiche che fossero consentite dalle presenti norme, di tutte le componenti architettoniche verso spazi pubblici o ben visibili da essi, in particolare della geometria e delle partiture delle facciate esterne;
 - c. conservazione, pur con le modifiche che fossero consentite dalle presenti norme, delle strutture orizzontali nel caso di volte o di pregevoli solai in legno, nel qual caso sono ammessi soltanto gli interventi di manutenzione, consolidamento statico o ripristino. Possono invece essere sostituite tutte le altre strutture orizzontali, con la facoltà di traslazione verticale dei solai superiori a quello di ingresso (piano terra o rialzato) ed escludendo la traslazione del tetto, fatti salvi i casi di cui al successivo punto d.
 - d. La traslazione verticale del tetto è consentita, sempre fermo restando che il numero dei piani dell'edificio non può essere aumentato, solo nei seguenti casi:
 - 1. quando si rende necessario, nell'edificio conservato, sopraelevare il solaio di calpestio del piano terra posto a quota uguale o inferiore al livello stradale, portandolo a quota non superiore a + 20 cm. da questo, e conseguentemente si debbano traslare tutti i solai dei piani superiori e la copertura stessa al fine di conseguire l'altezza minima fissata dal Regolamento locale di igiene per gli spazi di abitazione e per gli spazi accessori e di servizio;
In questo caso non sono applicabili i disposti degli artt. 63 e 64 della L.R. 12/2005
 - 2. quando, nell'edificio esistente, si proceda al solo recupero del sottotetto esistente in applicazione dei disposti degli artt. 63 e 64 della L.R. 12/2005.
 - f. I tetti ed i solai di copertura dovranno comunque avere pendenza tipica della zona.
 - g. conservazione delle gronde di particolare pregio, nei casi previsti dalle norme edilizie specifiche; questa condizione esclude la possibilità di traslazione del tetto prevista alla precedente lettera d.;
 - h. conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc..

Possibilità di modificazione

- i. possibilità, nell'edificio conservato, di utilizzare soffitte e sottotetti, nel rispetto delle norme contenute nel Regolamento Locale di Igiene ed alle successive prescrizioni, anche applicando gli artt. 63 e 64 della L.R. 12/2005
- j. possibilità di coprire e chiudere le scala esterne esistenti purchè non siano collocate sulle facciate verso spazi pubblici o ben visibili da essi.
- k. possibilità di realizzare anche ascensori esterni purchè non siano collocati sulle facciate verso spazi pubblici o ben visibili da essi.

Le opportunità di cui alle lettere i. j. e k non sono perciò applicabili in caso di sostituzione dell'edificio(demolizione con ricostruzione)

Divieti

- l. è vietato alterare l'aspetto esterno, verso spazi pubblici o ben visibili da essi, dei prospetti degli edifici con l'aggiunta di elementi edilizi, e/o tecnologici e/o impiantistici , quali scale esterne, volumi a sbalzo e aggetti di vario tipo, volumi tecnici eccedenti la copertura, condizionatori, parabole radio-televisive o apparecchiature similari, pannelli solari e fotovoltaici ecc. o con la chiusura di portici, logge, balconi, ballatoi, terrazze, ecc..

Obblighi

- m. è fatto obbligo per le parti esterne degli edifici, di impiegare i materiali appartenenti alla tradizione edilizia locale;
- n. è fatto obbligo di riqualificare, nell'edificio conservato,
 - tutte le parti aggettanti chiuse realizzate in epoca recente
 - i tamponamenti e le chiusure di elementi edilizi originariamente aperti, se realizzate in muratura o altri materiali non trasparenti, che potranno nel caso essere riproposte con l'impiego di serramenti con vetro, fissi o apribili;
- o. è fatto obbligo di eliminare i rivestimenti di tipo recente in contrasto con l'ambiente, anche nei casi non previsti dalle norme edilizie specifiche;

- p. è fatto obbligo, qualora durante i lavori vengano riportati alla luce preesistenze archeologiche e/o monumentali, sospenderli e darne comunicazione immediata al Comune e alle competenti Soprintendenze per ottenere le prescrizioni del caso, salvo comunque l'obbligo nel frattempo di conservarle nella stessa configurazione, consistenza e posizione.

Deroghe

- q. Qualora l'edificio, o parte di esso, sia in cattivo stato di conservazione o a rischio statico, sulla scorta di una adeguata documentazione tecnica da presentarsi a cura del proprietario, esperite le opportune verifiche e sentita, se previsto, la Commissione per il Paesaggio, il Comune potrà consentire la modifica o la sostituzione per tutte quelle componenti edilizie per le quali le presenti norme prescrivono l'obbligo della conservazione.

e) interventi di demolizione senza ricostruzione

Riguardano edifici o parti di edifici, rustici ed accessori alla residenza, in forte contrasto con l'ambiente circostante, per i quali è consentita la sola demolizione senza ricostruzione.

Le aree a cielo aperto che si rendono così disponibili verranno utilizzate secondo quanto prescritto al precedente punto 3.D

Per gli immobili assoggettati a questa modalità di intervento sono consentiti interventi edilizi di sola manutenzione ordinaria.

f) interventi di nuova costruzione, di cui art. 27.1 lett. d) – L.R. 12/2005

Sono interventi consentiti, di norma, in occasione di riassetto piano volumetrico attraverso i Piani di cui alla successiva lettera **g**).

Le eventuali nuove costruzioni ammesse dovranno dimostrare la loro conformità ai limiti posti dall' art. 7, comma primo, numero 1), del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

La tipologia edilizia dovrà uniformarsi a quella consolidata nella zona ed in particolare dovrà essere ricercata o confermata la continuità di allineamento con le cortine edilizie preesistenti. In particolare dovranno essere assicurati, nella realizzazione della nuova scatola edilizia, gli allineamenti consolidati verso gli spazi pubblici che fossero già

determinati dagli edifici posti a lato del sedime di intervento, anche con le più specifiche indicazioni che dovessero rendersi necessarie e fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune.

g) interventi di ristrutturazione urbanistica, di cui art. 27.1 lett. f)– L.R. 12/2005

Sono gli interventi programmabili, in forza di Piano di Recupero o di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata convenzionata, su immobili, singoli edifici o complessi di edifici, anche se non individuati con perimetro nella tavole del Piano delle Regole, con cessione e/o eventuale monetizzazione delle aree per gli standard di legge in ragione del peso insediativo aggiuntivo conseguito.

La progettazione dovrà essere unitaria, estesa all'intero comparto laddove indicato dalle tavole del P.d.R. con specifico perimetro.

Definizioni e prescrizioni particolari per gli interventi di recupero edilizio

A - Definizione di alcune terminologie normative

Al fine di garantire una migliore applicazione delle presenti norme, di seguito si riportano le definizioni degli interventi riferiti alle strutture architettoniche ed agli elementi costitutivi dell'edilizia storica, anche minore.

CONSOLIDAMENTO

Per consolidamento si intendono quel complesso di operazioni che, con tecniche diverse ed appropriate, consentono di restituire totalmente o parzialmente la loro funzione originaria a quelle componenti originali dell'organismo edilizio che risultassero non più idonee ma che debbono essere conservate.

RISPRISTINO

Per ripristino si intende ogni operazione di intervento edilizio che, con l'impiego delle stesse tecniche costruttive e/o con la riproposizione delle originarie tipologie e concezioni strutturali nonchè con l'uso di materiali similari, è finalizzata a restituire all'organismo edilizio parti murarie e strutturali non più presenti in esso.

SOSTITUZIONE

Per sostituzione si intende ogni operazione di intervento edilizio che, a seguito di demolizione di un manufatto edilizio esistente, è finalizzata a ricostituire la presenza di un' organismo edilizio in luogo di quello demolito anche, ove consentito, con tecniche costruttive, strutture e impiego di materiali attuali e/o diversi, nonché anche in forme e sagoma diverse e nel rispetto dei parametri urbanistico/edilizi di zona,.

B - Gestione degli interventi di recupero

Al fine di consentire il corretto approccio al recupero edilizio, si dettano le seguenti modalità di tipo procedurale nell'affrontare particolari casistiche e situazioni esecutive degli interventi ed in specie:

VERIFICHE IN CORSO D'OPERA

Gli interventi di Restauro e di Risanamento conservativo vengono rilasciati con riserva di verifica in corso d'opera.

Qualora, nel corso dei lavori, emergano elementi di carattere storico od architettonico prima sconosciuti e la cui conservazione e valorizzazione sia messa in pregiudizio dall'intervento, il responsabile dell'Ufficio Tecnico potrà emettere ordine di sospensione dei lavori e richiedere la presentazione di un nuovo progetto che tenga conto degli elementi emersi in corso d'opera.

Analogamente il titolare del provvedimento autoritativo, qualora si verificano le circostanze su indicate, potrà presentare un nuovo progetto opportunamente modificato.

CROLLI IN CORSO D'OPERA

Qualora nel corso degli interventi edilizi consentiti si verifichi il crollo di parte dell'immobile da mantenere secondo il progetto precedentemente autorizzato, è fatto obbligo di sospendere immediatamente i lavori dandone avviso contemporaneamente all'Amministrazione Comunale.

I lavori potranno essere ripresi solo ad avvenuta approvazione del progetto che ne prevede la loro ricostruzione.

In particolare:

- per gli interventi di Restauro vi è l'obbligo del ripristino delle parti crollate, facendo uso delle tecnologie e dei materiali originari;

- per gli interventi di Risanamento Conservativo vi è l'obbligo del ripristino di tutti gli elementi crollati per i quali è prescritta la conservazione ai sensi delle presenti norme;
- in tutti gli altri casi è consentita la sostituzione delle parti crollate.

3. ALTRI INTERVENTI PARTICOLARI E CARATTERIZZATI DA AUTONOMA NATURA FUNZIONALE

In campo edilizio sono contemplati altri interventi particolari autonomamente funzionali e che possono essere eseguiti in forma autonoma e disgiunta da quelli sopra richiamati, specificatamente:

- opere di demolizione, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- mutamento di destinazione d'uso senza opere;
- realizzazioni di recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- occupazioni di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero;
- sistemazione di aree destinate ad attività sportive;
- realizzazione di impianti tecnologici di cicli produttivi;
- realizzazione e/o sistemazione di pertinenze;
- realizzazione di volumi tecnici;
- realizzazione di parcheggi;
- interventi di tutela e sviluppo del verde urbano.

Per detti interventi si applicano le disposizioni legislative nazionali e/o regionali, oltre a quelle eventualmente contemplate dal Regolamento Edilizio comunale.

CAPITOLO III

LE DESTINAZIONI D'USO

ART. 12 - (ART. 14 NTA del D.P.) - DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI

1. Definizioni generali per le destinazioni d'uso contemplate dal PGT

La destinazione d'uso indicata dal PGT per un'area e/o un edificio individua l'utilizzazione principale o il complesso delle utilizzazioni principali ammesse per l'area e/o per le unità immobiliari dell'edificio.

E' desunta dalle tavole in scala maggiore dell' azzonamento e dalle correlate norme tecniche di attuazione nelle loro articolazioni.

Per destinazione d'uso principale si intende la utilizzazione prevalente e qualificante dell'area e/o delle unità immobiliari dell'edificio.

Per destinazione d'uso integrativa, complementare o compatibile, si intende la o le altre utilizzazioni consentite nell'area e/o nelle unità immobiliari dell'edificio, unitamente alla destinazione principale, in base alle disposizioni normative del PGT.

2. Le destinazioni d'uso non consentite dal PGT nei singoli Ambiti e Zone del territorio comunale

Si intendono destinazioni d'uso non consentite dal PGT nelle aree e/o nelle unità immobiliari di un edificio appartenenti agli Ambiti e Zone di cui al comma 2, lettere A), B), C), D), E), F) e G) dell'art.15, tutte quelle che, pur ricomprese nell' " *Elenco ed articolazione delle destinazioni d'uso contemplate dal PGT*" di cui al successivo comma 4, non vengono indicate tra le destinazioni principali, integrative, complementari o compatibili di ogni specifico Ambito o Zona.

3. Classificazioni delle destinazioni d'uso

La destinazione d'uso di un'area e/o delle unità immobiliari di un edificio può essere ancora classificata:

a) in relazione alle scelte previsionali di PGT

- esistente consolidata, se già presente nell'immobile e confermata dalle indicazioni dell'azzonamento e/o dalle correlate norme tecniche
- di nuova previsione, se introdotta per indicazione progettuale nell'azzonamento e/o nelle correlate norme tecniche.

b) in relazione al regime giuridico cui è sottoposta dal PGT:

- privata
- privata di interesse generale o collettivo
- privata di uso pubblico
- pubblica

La destinazione d'uso principale, esistente o di previsione, di un'area e/o delle unità immobiliari di un edificio deve essere espressamente indicata e quantificata negli strumenti urbanistici attuativi e nei progetti edilizi in base alle definizioni e nel rispetto delle correlate norme tecniche concernenti la destinazione principale indicata nell'azzonamento di P.G.T.

I cambi delle destinazione d'uso principali esistenti consolidate di aree e/o delle unità immobiliari di un edificio esistente sono disciplinati dalle leggi e dai regolamenti vigenti e le nuove eventuali destinazioni dovranno comunque risultare conformi alle indicazioni dell'azzonamento ed alle correlate norme tecniche.

4. Elenco ed articolazione delle destinazioni d'uso contemplate dal PGT

Per gli immobili del territorio comunale, nello stato consolidato che si vuole confermare o nelle previsioni di modifica e trasformazione che si vogliono promuovere, le destinazioni d'uso sono quelle di seguito elencate, articolate in riferimento al possibile uso principale, integrativo, complementare o compatibile attribuibile alle aree e/o alle unità immobiliari di un edificio :

Residenziale

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Abitazioni civili

Ex abitazioni e fabbricati rurali in zona urbana

Ex abitazioni rurali in zona agricola recuperate ad uso civile

Pensionati, collegi, residence

Case per anziani

Corsi d'acqua

Agricola

Aree libere coltivate e non, con il sistema irriguo e le eventuali attrezzature per la viabilità podereale

Abitazioni agricole

Fabbricati, spazi e attrezzature per l'agriturismo

Fabbricati, spazi e attrezzature per allevamenti animali

Opifici, attrezzature per la lavorazione e magazzini per la conservazione di prodotti aziendali

Spacci per la vendita dei prodotti aziendali

Fabbricati per il rimessaggio delle attrezzature e mezzi aziendali

Serre per colture aziendali

Depositi e magazzini

Depositi a cielo aperto

Corsi d'acqua

Produttivo industriale e/o artigianale

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Sedi aziendali(Uffici tecnici ed amministrativi-commerciali)

Fabbricati, spazi e attrezzature per servizi alle maestranze (spogliatoi, mense, ristorazione e ritrovo)

Spacci per la vendita dei prodotti aziendali

Stabilimenti per l'artigianato produttivo e l'industria

Officine, laboratori e negozi per l'artigianato di servizio

Esposizioni dei prodotti aziendali

Depositi e magazzini
Depositi e magazzini di logistica
Depositi a cielo aperto

Produttivo commerciale e per Servizi Privati di Interesse Collettivo

Aree, edificate e non, a ciò destinate
Negozzi per il commercio di vicinato
Negozzi per medie strutture di vendita
Fabbricati per grandi strutture di vendita
Centri commerciali
Commercio all'ingrosso
Commercio all'ingrosso:centro commerciale non alimentare
Pubblici esercizi
Officine, laboratori e negozi per artigianato di servizio

Terziario-Direzionale e per Servizi Privati di Interesse Collettivo

Aree, edificate e non, a ciò destinate
Uffici e studi professionali
Sedi di attività politiche, sindacali, associative, culturali
Centri terziario-direzionali(centri congressuali, centri di ricerca, parchi scientifici e tecnologici, ecc.)
Spazi espositivi
Sportelli bancari ed agenzie assicurative, immobiliari, turistiche
Fabbricati, spazi e attrezzature per attività alberghiere e ricettive
Fabbricati, spazi e attrezzature private per attività ludico-ricreative e per lo sport ed il tempo libero
Fabbricati, spazi e attrezzature private per attività sanitarie e socio-assistenziali (ambulatori, cliniche, case di cura, di riposo e di assistenza sanitaria, ecc)
Centri per il ricovero temporaneo di animali(canili, gattili, ecc.)

Per Servizi Pubblici di Interesse Generale

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Sedi istituzionali e amministrative

Fabbricati, spazi e attrezzature d'interesse comune civili

Fabbricati, spazi e attrezzature d'interesse comune religiose

Fabbricati, spazi e attrezzature per lo spettacolo e la cultura

Fabbricati, spazi e attrezzature per lo sport

Fabbricati, spazi e attrezzature sanitarie e socio-assistenziali

Fabbricati, spazi e attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani

Fabbricati, spazi e attrezzature cimiteriali

Fabbricati, spazi e attrezzature di servizio alle attività produttive

Fabbricati, spazi e attrezzature di servizio alle attività terziario/commerciali

Strutture annonarie e mercati

Spazi a verde con o senza attrezzature per il gioco, il tempo libero

Per la Mobilità

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Sedi viabili e attrezzature per la mobilità di veicoli a motore o a traino animale

Sedi viabili e attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile

Sedi viabili e attrezzature e stazioni per la mobilità ferroviaria

Stazioni di servizio, di ristorazione e di erogazione di carburanti

Autostazioni

Autorimesse di autotaxi e altri servizi di trasporto pubblico

Parcheggi a raso aperti al pubblico

Parcheggi multipiano aperti al pubblico

Corsi d'acqua

5. Altre articolazioni e definizioni specifiche in campo commerciale

a) Commercio al dettaglio: esercizi di vicinato

Con riferimento all'art. 4 del D.Lgs. 114/1998, per commercio al dettaglio si intende l'attività di chi professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. Gli esercizi di vicinato per attività commerciali al dettaglio di tipo alimentare ed extra-alimentare hanno una superficie di vendita non superiore a 150 mq.

La superficie di vendita è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi scaffalature e simili; non costituisce superficie di vendita l'area destinata a magazzini, depositi, uffici, locali di lavorazione e servizi.

b) Commercio al dettaglio: medie strutture di vendita

Con riferimento all'art. 4 del D.Lgs. 114/1998, per commercio al dettaglio si intende l'attività di chi professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. Le medie strutture di vendita per attività commerciali al dettaglio di tipo alimentare ed extra-alimentare hanno una superficie di vendita superiore ai limiti di 150 mq degli esercizi di vicinato ed inferiore a 1.500 mq. La superficie di vendita è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi scaffalature e simili; non costituisce superficie di vendita l'area destinata a magazzini, depositi, uffici, locali di lavorazione e servizi.

c) Commercio al dettaglio: grandi strutture di vendita

Con riferimento all'art. 4 del D.Lgs. 114/1998, per commercio al dettaglio si intende l'attività di chi professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. Le grandi strutture di vendita per attività commerciali al dettaglio di tipo alimentare ed extralimentare hanno una superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di vendita (1.500 mq). La superficie di vendita è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi scaffalature e

simili; non costituisce superficie di vendita l'area destinata a magazzini, depositi, uffici, locali di lavorazione e servizi.

d) Commercio al dettaglio: centri commerciali

Con riferimento all'art. 4 del D.Lgs. 114/1998, per commercio al dettaglio si intende l'attività di chi professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. Per centro commerciale si intende una media o grande struttura di vendita al dettaglio, nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.

La superficie di vendita di un centro commerciale è la somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

e) Commercio all'ingrosso

Con riferimento all'art. 4 del D.Lgs. 114/1998, per commercio all'ingrosso si intende l'attività di chi professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, per la commercializzazione all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande.

Si individuano per essa i magazzini e i depositi nei settori alimentare e extra-alimentare, con i relativi spazi di supporto, uffici, mense ed altri servizi.

f) Commercio all'ingrosso: centro commerciale non alimentare

Con riferimento al D.M. 17 Giugno 1988 n.248 e all'art. 152 della L.R. 6/2010, il centro commerciale all'ingrosso non alimentare è costituito da un numero di esercizi di vendita all'ingrosso non inferiore a cinque, inseriti in una struttura a destinazione specifica provvista di spazi di servizio comuni gestiti unitariamente.

g) Pubblici esercizi

Per pubblici esercizi s'intendono ristoranti, trattorie, bar e comprendono sia gli spazi destinati al pubblico, sia gli spazi di servizio, di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici.

6. Mutamento della destinazione d'uso di una unità immobiliare

Al caso si applicano, in linea generale, i disposti dell'art. 52 della LR. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

Ogni mutamento della destinazione d'uso di una unità immobiliare:

- deve essere finalizzata esclusivamente a introdurre in essa nuove destinazioni d'uso consentite dal PGT vigente;
- fatti salvi i casi di gratuità previsti dalla legislazione in materia essa comporta, per un periodo di 10 anni dalla fine dei lavori, la corresponsione del contributo di costruzione vigente a quel momento per la nuova destinazione, da congruarsi con quelli eventualmente già versati con i criteri e le modalità che saranno stabilite dalla relativa deliberazione comunale.

ART. 13 - (ART. 15 NTA del D.P.) - USI FUNZIONALI DEGLI IMMOBILI

Gli usi funzionali sono quelli indicativi del ruolo esercitato dalle singole parte di un'area o di un edificio per concretizzare, supportare, caratterizzare o integrare la specifica destinazione d'uso dell'area e/o dell'edificio.

Gli usi funzionali attengono generalmente alla singola unita immobiliare e, nel caso degli edifici composti da più unità immobiliari, attengono anche alle parti comuni dell'organismo edilizio.

A) Gli usi funzionali di spazi costruiti (locali) geometricamente individuati di una unità immobiliare classificano i medesimi, in base al Regolamento Locale d'Igiene, in:

1. spazi principali
2. spazi di servizio
3. spazi accessori

e concorrono a determinare la Slp della specifica destinazione d'uso attribuita all'unità immobiliare in applicazione e con i criteri di quantificazione stabiliti dalle presenti norme.

I locali destinati ad usi funzionali principali ed accessori che, a seguito di intervento edilizio, fossero ospitati in tutto o in parte in sottosuolo, per essere resi agibili dovranno anche essere accompagnati da atto d'obbligo unilaterale, registrato e trascritto, che sollevi il Comune da responsabilità per eventuali allagamenti e danni.

B) Gli usi funzionali delle aree libere sono quelli ospitate e/o ospitabili nel loro soprassuolo e sottosuolo attraverso opportune sistemazioni:

- che non ne comportino alcuna edificazione di valenza plano volumetrica, e/o
- che ne confermino o prevedano l'attrezzatura specifica confacente

per assolvere a quelle funzioni diversificate connesse alle destinazioni d'uso consolidate o nuove consentite dal P.G.T. per la Superficie fondiaria(Sf) alla quale appartengono.

CAPITOLO IV

GLI INTERVENTI SUL TERRITORIO

ART. 14 - (ART.16 NTA del D.P.) - UTILIZZAZIONE E SATURAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

.1 Nel periodo di vigenza del presente PGT, l'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione e del rapporto di copertura in esso previsti per una determinata superficie di territorio, esclude ogni successiva possibilità di applicazione di detti indici sulla medesima superficie.

.2 La norma di cui al comma 1 si applica indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà intervenuti successivamente all'adozione del presente PGT.

.3 Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui insistono costruzioni che si devono o si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costruire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e le prescrizioni del PGT vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare.

.4 Non è ammesso il trasferimento di superficie lorda di pavimento e/o volume edificabili fra immobili a diversa destinazione d'uso nonché fra aree non contermini, ad eccezione delle zone agricole e dei trasferimenti volumetrici consentiti in casi specifici dalle presenti norme.

ART. 15 (ART. 17 NORME del D.P. + integrazioni)

INDICI E PARAMETRI DEL P.G.T. PER LA PROGETTAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE DEGLI IMMOBILI E PER LE QUANTIFICAZIONI INSEDIATIVE QUINQUENNALI DEL DOCUMENTO DI PIANO

.1 APPLICAZIONE

- a) **Le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia programmate** sul territorio comunale dal PGT, nelle zone omogenee A, B, C, D ed E del D. M. 1444/68 in esso individuate e per le diverse destinazioni d'uso di cui al precedente art. 14, sono esercitate con l'applicazione delle sotto indicate modalità e strumenti attuativi, dei relativi indici e parametri urbanistici ed edilizi, degli interventi di mitigazione e compensazione ambientale, dei connessi standards di servizi nonché, come ulteriore riferimento per le trasformazioni urbanistiche, delle indicazioni degli Schemi Direttori contenuti nell'Allegato A delle presenti Norme.
- b) **Le superfici degli Ambiti e dei Lotti d'intervento**, ai fini dell' applicazione dei rispettivi indici territoriali e fondiari, devono essere quantificate con rilievo asseverato.
- c) **Le superfici per servizi (standards)** prescritte vanno ricalcolate sulla base delle quantità effettive delle destinazioni di progetto e, fatta salva l'eventuale quota indicata da cedere e/o asservire obbligatoriamente, possono essere per la residua parte monetizzate a fronte di motivi tecnico/progettuali e/o di migliore opportunità riconosciuti dall'Amministrazione in sede di approvazione degli atti.
- d) **Sia le cessioni/asservimenti che le eventuali monetizzazioni delle aree per servizi (standards)** saranno regolati dalla convenzione esecutiva in riferimento alle quote dell'intervento consentite nel quinquennio, previo impegno al loro totale assolvimento entro termini definiti e con la fornitura di adeguate garanzie fideiussorie .
- e) **In assenza del richiesto Strumento attuativo convenzionato**, fino alla sua approvazione e stipula della relativa convenzione esecutiva, sugli immobili sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui alle lettere a) e b) dell'art. 27.1 della L.R. 12/2005
- f) **Per le “ Zone a verde privato”**, indicate nelle tavole di azionamento del P.G.T., si applicano le disposizioni di cui all'art. 8.3.2.

.2 GLI AMBITI E LE ZONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT)

A) AMBITI PER TRASFORMAZIONI URBANISTICHE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (ATR)

(Zone C - D.M. 1444/68)

Modalità attuative:

Progetto urbanistico preventivo

Intervento diretto, nei casi consentiti

Strumento attuativo:

Permesso di costruire convenzionato, ove si procedesse nel rispetto della previsione planivolumetrica e delle indicazioni vincolanti delle presenti norme rispetto allo Schema Direttore di riferimento (Allegato A)

oppure:

Piano attuativo convenzionato, con previsione planivolumetrica estesa all'intero ambito, in caso di discostamento dalle indicazioni vincolanti delle presenti norme rispetto allo Schema Direttore di riferimento (Allegato A)

Programmazione attuativa :

limitazione al 30% nel quinquennio di valenza del D.P. della complessiva capacità insediativa residenziale

Destinazioni d'uso principali

Residenziale

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Abitazioni civili

Pensionati, collegi, residence

Case per anziani

Destinazioni d'uso integrative, complementari o compatibili

Produttivo industriale e/o artigianale

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Officine, laboratori e negozi per l'artigianato di servizio

Produttivo commerciale e per Servizi Privati di Interesse Collettivo

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Negozi per il commercio di vicinato

Negozi per medie strutture di vendita

Pubblici esercizi

Officine, laboratori e negozi per artigianato di servizio

Terziario-Direzionale e per Servizi Privati di Interesse Collettivo

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Uffici e studi professionali

Sedi di attività politiche, sindacali, associative, culturali

Centri terziario-direzionali (centri congressuali, centri di ricerca, parchi scientifici e tecnologici, ecc.)

Sportelli bancari ed agenzie assicurative, immobiliari, turistiche

Fabbricati, spazi e attrezzature per attività alberghiere e ricettive

Fabbricati, spazi e attrezzature private per attività ludico-ricreative e per lo sport ed il tempo libero (esclusi i locali notturni)

Fabbricati, spazi e attrezzature private per attività sanitarie e socio-assistenziali (ambulatori, cliniche, case di cura, di riposo e di assistenza sanitaria, ecc)

Per Servizi Pubblici di Interesse Generale

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Sedi istituzionali e amministrative

Fabbricati, spazi e attrezzature d'interesse comune civili

Fabbricati, spazi e attrezzature d'interesse comune religiose

Fabbricati, spazi e attrezzature per lo spettacolo e la cultura

Fabbricati, spazi e attrezzature per lo sport

Fabbricati, spazi e attrezzature sanitarie e socio-assistenziali

Fabbricati, spazi e attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani

Strutture annonarie e mercati

Spazi a verde con o senza attrezzature per il gioco, il tempo libero

Per la Mobilità

Aree , edificate e non, a ciò destinate

Sedi viabili e attrezzature per la mobilità di veicoli a motore o a traino animale

Sedi viabili e attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile

Parcheggi a raso aperti al pubblico

Parcheggi multipiano aperti al pubblico

Volume(V.t)	I.t.	0,75	mc./mq. St.
Volume(V.t.m.)	I.t.m.	1.00	mc./mq. St.
capacità insediativa teorica nuovi interventi		150	mc./abitante

Superficie lorda di paviment (S.I.p.)	U.t.	0,25	mq./mq. St.
--	-------------	-------------	--------------------

Superficie lorda di pavimento massima(S.I.p.m.)	U.t.m.	0,33	mq./mq. St.
--	---------------	-------------	--------------------

Le destinazioni d'uso consentite sono limitate alle seguenti percentuali riferite alla Slp. e saranno quantitativamente definite dallo strumento urbanistico attuativo :

residenza = minimo 60%

altre destinazioni = max 40%;

standards

per destinazioni residenziali . 18,00 mq./abitante

per destinazioni commerciali-ter-

ziarie-direzionali 1,00 mq./mq. Slp

Lo strumento attuativo dovrà assicurare la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali (standards urbanistici) nelle quantità che fossero previste all'interno del comparto dalle tavole di Azzonamento/Schemi Direttori.

Ove ciò non sia indicato, lo strumento attuativo dovrà assicurare:

a) per le destinazioni residenziali:

- parcheggi pubblici e/o di uso pubblico nella dotazione minima di mq. 2,50 per abitante teorico insediabile. Detti parcheggi saranno realizzati a livello stradale e ombreggiati con alberi di specie autoctona a foglia caduca posti a dimora in ragione di almeno 1 albero ogni 25 mq. (o porzione) di superficie complessiva di parcheggio.
- la cessione o l'asservimento eventuale di altre aree ritenute necessarie dal Comune per altri servizi nella zona;

Le restanti aree per standard, fino alla concorrenza di 18 mq per abitante teorico insediabile, potranno essere monetizzate.

b) per le destinazioni commerciali, terziarie e direzionali:

- parcheggi pubblici e/o di uso pubblico nella dotazione minima di mq. 0,50/mq. di SIp. Detti parcheggi saranno realizzati a livello stradale e ombreggiati con alberi di specie autoctona a foglia caduca posti a dimora in ragione di almeno 1 albero ogni 25 mq. (o porzione) di superficie complessiva di parcheggio.
- eventuale verde pubblico e/o di uso pubblico ritenuto necessario dal Comune

Le restanti aree per standard, fino alla concorrenza di 1mq./mq. SIp, dovranno essere monetizzate.

H max = 8,50 ml.
12,00 ml. per altre destinazioni
esclusi i casi indicati all'
art. 9.B 1. i quali non
potranno comunque
superare 20,00 ml.

R.c. max = 0,50 mq./mq. S.f.

I.p.t. = Indice di permeabilità territoriale 40% St.

Tipologie edilizie

Nelle previsioni tipologiche residenziali del Piano attuativo dovranno essere previsti nuovi edifici esclusivamente unifamiliari, bifamiliari nonché a schiera con aggregazione massima di quattro unità, ed edifici di tipo condominiale con un massimo di tre unità immobiliari per piano.

Parcheggi pertinenziali

- per le destinazioni residenziali 0,10 mq./mq. V.
- per le altre destinazioni consentite 0,50 mq./mq. SIp

I.f. – U.f.- D.f. - D.c. - D.s. = verranno fissati dallo strumento urbanistico attuativo

Schemi Direttori

Al fine di perseguire interventi di trasformazione degli Ambiti

- quanto più organici nell'assetto insediativo, nelle relazioni delle diverse funzioni ospitate e nelle qualità intrinseche dei nuovi manufatti che le devono ospitare
- quanto più integrati nei rapporti con l'intorno urbano consolidato, con l'organizzazione infrastrutturale, con le dotazioni di servizi collettivi pubblici e privati già presenti o di nuova previsione, in termini di compatibilità anche con le preesistenze ambientali e di rispetto e valorizzazione dei valori paesaggistici coinvolti
- quanto più correlati temporalmente alle dinamiche demografiche, occupazionali, imprenditoriali e socio-economiche, nonché alla capacità di
- assicurare l'adeguata dotazione/disponibilità dei servizi correlati agli insediamenti.

Si prescrive che lo strumento attuativo debba riferirsi alla progettazione urbanistica preventiva ed alle prescrizioni di carattere generale contenute negli Schemi Direttori elaborati per ciascun ambito e a corredo delle presenti Norme, di cui costituiscono parte integrante, nell'**Allegato A**.

In particolare essi riguardano i seguenti Ambiti:

- **ATR 3 in via Verdi-via Rossini**
- **ATR 4 in via Roma**
- **ATR 5 in località Bolognola**

Livelli di prescrittività delle indicazioni contenute negli Schemi Direttori

1. Indicazioni vincolanti

Si devono considerare vincolanti le indicazioni riguardanti i seguenti elementi di progettazione:

- a) il perimetro massimo dell'Ambito sottoposto a progettazione urbanistica preventiva
- b) il Volume(V) o il Volume massimo(Vm) edificabile indicato

- c) la superficie, ove indicata, delle aree da cedere o in parte da asservire obbligatoriamente
- d) il limite di articolazione dei fabbricati nelle aree di concentrazione volumetrica
- e) le tipologie edilizie prescritte dal presente articolo
- f) gli allineamenti previsti
- g) l'articolazione della viabilità di zona e le relative fasce di rispetto
- h) la localizzazione e/o profondità delle fasce e quinte di mitigazione ambientale

Le indicazioni vincolanti possono essere oggetto di modifiche in sede di approvazione del piano attuativo solo attraverso specifica variante al PGT da conseguire secondo le procedure di legge.

2. Indicazioni non vincolanti

Non costituiscono variante al P.G.T., ma devono essere debitamente motivate nell'atto deliberativo in sede di approvazione dell'atto convenzionale e dello strumento attuativo, le modifiche apportate agli elementi degli Schemi Direttori non rientranti tra quelli al punto 1. o che non siano imposti espressamente dalle presenti norme o da altre norme sovra ordinate.

Prescrizioni di mitigazione paesaggistica e di compensazione ambientale

Per questi interventi, anche al fine di assicurare il perseguimento degli obiettivi di sostenibilità del Piano attraverso misure di mitigazione e di compensazione, si prescrive di:

- 1) prevedere interventi di mitigazione paesaggistica mediante l'utilizzo di verde funzionale, ovvero di cortine alberate a rapida crescita, piante rampicanti o a caduta (pareti verdi) e di coperture rinverdite (tetti verdi), parcheggi alberati, ecc
- 2) limitare, nelle superfici non edificate(Sne) dei lotti, l'estensione di pavimentazioni impermeabili, favorendo l'uso di soluzioni con verde carrabile (autobloccanti inerabili) intercalato da aiuole, siepi o altri spazi verdi di connessione.
- 3) estendere, nelle superfici non edificate(Sne) dei lotti, le parti permeabili, che in ogni caso non dovranno essere inferiori:
 - al 80% della Sne, per destinazioni residenziali, di cui almeno il 70% sistemata a verde

- al 60% della Snc, per destinazioni commerciali, terziarie, direzionali, di cui almeno il 50% sistemata a verde
- 4) privilegiare, dove possibile, le opere di ingegneria naturalistica per la realizzazione di opere accessorie in sostituzione dei tradizionali manufatti "in grigio" (es. per muri di sostegno, consolidamento scarpate, ecc.).

Negli Schemi Direttori di ogni ATR vi è indicata la previsione, l'ubicazione e la profondità delle fasce di verde di mitigazione ambientale ritenute necessarie per migliorare il rapporto qualitativo e paesaggistico tra i margini del costruito e le limitrofe aree agricole. Dette fasce dovranno essere realizzate con la messa a dimora di specie arbustive ed arboree autoctone nella misura di almeno 1 albero di alto fusto e 2 arbusti ogni 25 mq di superficie a verde .

In particolare:

- nell' **ATR 3, in via Verdi- via Rossini**, la fascia di mitigazione interesserà l'insediamento per tutta la larghezza del rispetto stradale alla via Circonvallazione(SP 235);
- nell' **ATR 4 in via Roma**, le fasce di mitigazione (min. mt. 10) interesseranno l'insediamento per tutto il fronte verso la via Roma (SP.412), la via Fermi e lungo il confine con le attività produttive in lato ovest
- nell' **ATR 5 in località Bolognola**, la fascia di mitigazione interesserà il nuovo insediamento per tutta l'area interposta al Cavo Marocco.

Dovranno altresì individuarsi a carico dei soggetti attuatori degli insediamenti, anche esternamente agli ambiti di trasformazione residenziale, le ulteriori compensazioni ambientali territoriali ritenute dal Comune di volta in volta prioritarie e/o opportune e/o meglio correlate agli interventi stessi e individuate al successivo art. 21.

B) AMBITI PER RISTRUTTURAZIONI URBANISTICHE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (ARU)

(Zone B - D.M. 1444/68)

Modalità attuative:

Progetto urbanistico preventivo nel caso di intervento di ristrutturazione urbanistica e/o con utilizzo del Volume addizionale(Va)

oppure:

Intervento diretto, nei casi consentiti

Strumento attuativo:

Piano attuativo convenzionato di ristrutturazione urbanistica, con previsione planivolumetrica estesa all'intero ambito, in caso di discostamento dalle indicazioni vincolanti delle presenti norme rispetto allo Schema Direttore di riferimento (Allegato A)

oppure:

Permesso di costruire convenzionato, ove si procedesse:

- 1) alla sola ristrutturazione edilizia, ove consentita, di tutto o in parte degli edifici e delle volumetrie esistenti
- 2) ove si procedesse nel rispetto della previsione plani volumetrica e delle indicazioni vincolanti delle presenti norme rispetto allo Schema Direttore di riferimento (Allegato A)

Programmazione attuativa :

limitazione al 30% nel quinquennio di valenza del D.P. della complessiva capacità insediativa residenziale

Destinazioni d'uso principali

Residenziale

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Abitazioni civili

Pensionati, collegi, residence

Case per anziani

Destinazioni d'uso integrative, complementari o compatibili

Produttivo industriale e/o artigianale

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Officine, laboratori e negozi per l'artigianato di servizio

Produttivo commerciale e per Servizi Privati di Interesse Collettivo

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Negozi per il commercio di vicinato

Negozi per medie strutture di vendita

Pubblici esercizi

Officine, laboratori e negozi per artigianato di servizio

Terziario-Direzionale e per Servizi Privati di Interesse Collettivo

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Uffici e studi professionali

Sedi di attività politiche, sindacali, associative, culturali

Centri terziario-direzionali(centri congressuali, centri di ricerca, parchi scientifici e tecnologici, ecc.)

Sportelli bancari ed agenzie assicurative, immobiliari, turistiche

Fabbricati, spazi e attrezzature per attività alberghiere e ricettive

Fabbricati, spazi e attrezzature private per attività ludico-ricreative e per lo sport ed il tempo libero(esclusi i locali notturni)

Fabbricati, spazi e attrezzature private per attività sanitarie e socio-assistenziali (ambulatori, cliniche, case di cura, di riposo e di assistenza sanitaria, ecc)

Per Servizi Pubblici di Interesse Generale

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Sedi istituzionali e amministrative

Fabbricati, spazi e attrezzature d'interesse comune civili

Fabbricati, spazi e attrezzature d'interesse comune religiose

Fabbricati, spazi e attrezzature per lo spettacolo e la cultura

Fabbricati, spazi e attrezzature per lo sport

Fabbricati, spazi e attrezzature sanitarie e socio-assistenziali

Fabbricati, spazi e attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani

Strutture annonarie e mercati

Spazi a verde con o senza attrezzature per il gioco, il tempo libero

Per la Mobilità

Aree , edificate e non, a ciò destinate

Sedi viabili e attrezzature per la mobilità di veicoli a motore o a traino animale

Sedi viabili e attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile

Parcheggi a raso aperti al pubblico

Parcheggi multipiano aperti al pubblico

Volume(Vt)	esistente	
Volume addizionabile (V.t.a.)	I.t.a. 0,25	mc./mq. St.
capacità insediativa teorica nuovi interventi	150	mc./abitante

Le destinazioni d'uso consentite sono limitate alle seguenti percentuali riferite alla Slp. e saranno quantitativamente definite dallo strumento urbanistico attuativo :

residenza = minimo 80%

altre destinazioni = max 20%;

standards

per destinazioni residenziali . 18,00 mq./abitante

per destinazioni commerciali-ter-
ziarie-direzionali 1,00 mq./mq. Slp

Lo strumento urbanistico attuativo o il permesso di costruire convenzionato per l'intervento diretto dovranno assicurare la massima dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali (standards urbanistici).

- In particolare nel Piano urbanistico attuativo dovranno essere garantiti:

a) per le destinazioni residenziali:

- parcheggi pubblici e/o di uso pubblico nella dotazione minima di mq. 2,50 per abitante teorico insediabile. Detti parcheggi saranno realizzati a livello stradale e ombreggiati con alberi di specie autoctona a foglia caduca posti a dimora in ragione di almeno 1 albero ogni 25 mq. (o porzione) di superficie complessiva di parcheggio.
- la cessione o l'asservimento eventuale di altre aree ritenute necessarie dal Comune per altri servizi nella zona;

Le restanti aree per standard, fino alla concorrenza di 18 mq per abitante teorico insediabile, potranno essere monetizzate.

b) per le destinazioni commerciali, terziarie e direzionali:

- parcheggi pubblici e/o di uso pubblico nella dotazione minima di mq. 0,50/mq. di Slp. Detti parcheggi saranno realizzati a livello stradale e ombreggiati con alberi di specie autoctona a foglia caduca posti a dimora in ragione di almeno 1 albero ogni 25 mq. (o porzione) di superficie complessiva di parcheggio.
- eventuale verde pubblico e/o di uso pubblico ritenuto necessario dal Comune

Le restanti aree per standard, fino alla concorrenza di 1mq./mq. Slp, dovranno essere monetizzate.

- Differentemente, nell'intervento diretto convenzionato dovranno essere garantiti la cessione o l'asservimento all'uso pubblico delle aree per parcheggio, nelle quantità richieste parametricamente dalle presenti norme per le distinte destinazioni, già localizzate entro il perimetro di intervento su aree attualmente inedificate dallo Schema Direttore di riferimento.

Le restanti aree per standard, fino alla concorrenza di quanto richiesto parametricamente dalle presenti norme, dovranno essere monetizzate.

H max = esistente

R.c. max = esistente per ristrutturazione e
0,50 mq./mq. S.f. per le
nuove costruzioni

I.p.t. = Indice di permeabilità territoriale 20% St.

Parcheggi pertinenziali

- per le destinazioni residenziali 0,10 mq./mq. V.
- per le altre destinazioni consentite 0,50 mq./mq. Slp

I.f. – I.f.a.- D.f. - D.c. - D.s. = verranno fissati dallo strumento urbanistico attuativo

Schemi Direttori

Al fine di perseguire interventi di trasformazione degli Ambiti

- quanto più organici nell'assetto insediativo, nelle relazioni delle diverse funzioni ospitate e nelle qualità intrinseche dei nuovi manufatti che le devono ospitare
- quanto più integrati nei rapporti con l'intorno urbano consolidato, con l'organizzazione infrastrutturale, con le dotazioni di servizi collettivi pubblici e privati già presenti o di nuova previsione, in termini di compatibilità anche con le preesistenze ambientali e di rispetto e valorizzazione dei valori paesaggistici coinvolti
- quanto più correlati temporalmente alle dinamiche demografiche, occupazionali, imprenditoriali e socio-economiche, nonché alla capacità di assicurare l'adeguata dotazione/disponibilità dei servizi correlati agli insediamenti.

Si prescrive che lo strumento attuativo debba riferirsi alla progettazione urbanistica preventiva ed alle prescrizioni di carattere generale contenute negli Schemi Direttori elaborati per ciascun ambito e a corredo delle presenti Norme, di cui costituiscono parte integrante, nell'**Allegato A**.

In particolare essi riguardano i seguenti Ambiti:

- **ARU - via XXV Aprile – via Lodi**
- **ARU - via IV Novembre**

Livelli di prescrittività delle indicazioni contenute negli Schemi Direttori

1. Indicazioni vincolanti

Si devono considerare vincolanti le indicazioni riguardanti i seguenti elementi di progettazione:

- i) il perimetro massimo dell'Ambito sottoposto a progettazione urbanistica preventiva
- j) il Volume(V) o il Volume massimo(Vm) edificabile indicato
- k) la superficie, ove indicata, delle aree da cedere o in parte da asservire obbligatoriamente
- l) il limite di articolazione dei fabbricati nelle aree di concentrazione volumetrica
- m) gli allineamenti previsti
- n) l'articolazione della viabilità di zona e le relative fasce di rispetto
- o) la localizzazione e/o profondità delle fasce e quinte di mitigazione ambientale

Le indicazioni vincolanti possono essere oggetto di modifiche in sede di approvazione del piano attuativo solo attraverso specifica variante al PGT da conseguire secondo le procedure di legge.

3. Indicazioni non vincolanti

Non costituiscono variante al P.G.T., ma devono essere debitamente motivate nell'atto deliberativo in sede di approvazione dell'atto convenzionale e dello strumento attuativo, le modifiche apportate agli elementi degli Schemi Direttori non rientranti tra quelli al punto 1. o che non siano imposti espressamente dalle presenti norme o da altre norme sovra ordinate.

C) ZONE DEL CENTRO STORICO E DI ANTICA FORMAZIONE(ZTS)

(Zone A - D.M. 1444/68)

Modalità attuative:

Progetto urbanistico preventivo e/o intervento diretto

Strumento attuativo:

Permesso di Costruire o Denuncia o Segnalazione Certificata di Inizio di Attività
Piano attuativo convenzionato con previsione planivolumetrica in caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, anche non individuati dal Piano e che venissero proposti da soggetti pubblici e privati

Programmazione attuativa :

senza limitazioni

Destinazioni d'uso principali

Residenziale

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Abitazioni civili

Abitazioni e fabbricati rurali in zona urbana

Pensionati, collegi, residence

Case per anziani

Corsi d'acqua

Destinazioni d'uso integrative, complementari o compatibili

Produttivo industriale e/o artigianale

1. se esistente

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Sedi aziendali(Uffici tecnici ed amministrativi-commerciali)

Spacci per la vendita dei prodotti aziendali

Officine, laboratori e negozi per l'artigianato di servizio

Esposizioni dei prodotti aziendali

Depositi e magazzini

Depositi a cielo aperto

2. se di nuova realizzazione

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Sedi aziendali(Uffici tecnici ed amministrativi-commerciali)

Officine, laboratori e negozi per l'artigianato di servizio

Esposizioni dei prodotti aziendali

Produttivo commerciale

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Negozi per il commercio di vicinato

Pubblici esercizi

Officine, laboratori e negozi per artigianato di servizio

Terziario-Direzionale

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Uffici e studi professionali

Sedi di attività politiche, sindacali, associative, culturali

Spazi espositivi

Sportelli bancari ed agenzie assicurative, immobiliari, turistiche

Fabbricati, spazi e attrezzature per attività alberghiere e ricettive

Fabbricati, spazi e attrezzature private per attività ludico-ricreative e per lo sport ed il tempo libero

Fabbricati, spazi e attrezzature private per attività sanitarie e socio-assistenziali (ambulatori, cliniche, case di cura, di riposo e di assistenza sanitaria, ecc)

Per Servizi

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Sedi istituzionali e amministrative

Fabbricati, spazi e attrezzature d'interesse comune civili

Fabbricati, spazi e attrezzature d'interesse comune religiose

Fabbricati, spazi e attrezzature per lo spettacolo e la cultura

Fabbricati, spazi e attrezzature per lo sport

Fabbricati, spazi e attrezzature sanitarie e socio-assistenziali

Fabbricati, spazi e attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani

Fabbricati, spazi e attrezzature di servizio alle attività terziario/commerciali

Strutture annonarie e mercati

Spazi a verde con o senza attrezzature per il gioco, il tempo libero

Per la Mobilità

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Sedi viabili e attrezzature per la mobilità di veicoli a motore o a traino animale

Sedi viabili e attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile

Parcheggi a raso aperti al pubblico

Parcheggi multipiano aperti al pubblico

Corsi d'acqua

Volume(V)

esistente, con possibili
incrementi regolamentati
e contingentati

capacità insediativa teorica nuovi interventi

150 mc./abitante

H max =

esistente

R.c. max =

esistente

S.p.f. = Superficie permeabile fondiaria

esistente

nelle nuove costruzioni consentite

I.p.f. = Indice di permeabilità fondiaria 10% Sf.

standards

in caso di Piano Attuativo :

- | | | |
|--|-------|--------------|
| - per destinazioni residenziali | 18,00 | mq./abitante |
| - per destinazioni commerciali-terziarie-direzionali | 1,00 | mq./mq. SIp |

Parcheggi pertinenziali

per ristrutturazione dell'intero edificio e per le nuove costruzioni

- | | | |
|---|------|-------------|
| a. per le destinazioni residenziali | 0,10 | mq./mc. V. |
| b. per le altre destinazioni consentite | 0,50 | mq./mq. SIp |

a) Agli immobili ricompresi in questa zone sono applicati, in ragione della tipologia di intervento consentita ed indicata nella tav. PR 3, le correlate disposizioni contenute nell'art. 11 punto 2;

b) Per le fattispecie di intervento edilizio di seguito indicate si dispone inoltre:

- 1) interventi di recupero edilizio degli annessi per il mantenimento di usi funzionali di servizio e accessori

Sono interessati i rustici e le altre costruzioni minori, pertinenziali e non, presenti nel tessuto della zona.

Essi possono essere destinati a locali di servizio ed accessori, già consolidati o di nuova previsione, all' uso principale.

Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con i criteri di cui al precedente art. 11.2.1 lettera d), con possibilità di tamponamento delle parti perimetrali aperte.

Per i rustici e costruzioni costituiti da un unico piano fuori terra è consentita anche la demolizione con rilocalizzazione e ricostruzione lungo i confini di proprietà, anche verso i cortili comuni, senza necessità di accordo con i/il proprietari/o confinanti/e purchè nel rispetto delle altre disposizioni del Codice Civile applicabili al caso e con le ulteriori seguenti prescrizioni:

- ricostruire la medesima S.c.;
- l'altezza a confine (estradosso di colmo) non può superare ml. 3,00;

- è fatto obbligo per le parti esterne degli edifici, di impiegare i materiali appartenenti alla tradizione edilizia locale;
- è vietato realizzare coperture piane o ad una falda di tetto, salvo in quest'ultimo caso che fosse già preesistente o che il fabbricato sia posto sul confine di proprietà;

2) interventi di recupero edilizio degli annessi per inserimento di usi funzionali principali

Sono interessati solo i rustici e le costruzioni aventi rapporto pertinenziale degli edifici principali esistenti nel tessuto della zona.

Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia sul fabbricato esistente, con mantenimento delle superfici di calpestio esistenti, con i criteri di cui al precedente art. 11.2.1 lettera d), con possibilità di tamponamento delle parti perimetrali aperte.

E' richiesta la conservazione verso l'esterno, ovunque possibile, dei graticci in mattoni e in generale delle componenti edilizie della tradizione locale..

E' richiesta la presentazione di un **piano attuativo convenzionato** di ristrutturazione urbanistica con l'applicazione dei criteri di cui al precedente art. 11.2.1 lettera f):

- ove si crei, attraverso il recupero, una nuova unità immobiliare, il che comporterà anche la cessione e/o eventuale monetizzazione degli standard di legge in ragione del peso insediativo aggiuntivo conseguito
- ove il recupero a funzioni principali sia attuata anche con la traslazione planivolumetrica del fabbricato.

3) Uso dei locali sottotetto

In queste Zone i locali dei sottotetti possono essere utilizzati come locali di abitazione, locali accessori e locali di servizio, ove la loro geometria e le loro caratteristiche consentano il loro recupero nel rispetto delle norme contenute nel Regolamento locale di igiene.

Salvo quanto diversamente disciplinato dalle presenti N.T.A., non sono consentite modificazioni alle altezze di colmo e di gronda, alle linee di pendenza delle falde, ed alle altezze degli edifici.

Ove si crei, attraverso il recupero, una nuova unità immobiliare ciò comporterà anche la cessione e/o eventuale monetizzazione degli standard di cui al presente articolo in ragione del peso insediativo aggiuntivo conseguito.

Ai fini del rispetto dei requisiti dell'aeroilluminazione, nei tetti degli edifici possono essere realizzate aperture finestrali, lucernari, abbaini e terrazzi a pozzo, con le seguenti prescrizioni:

- La realizzazione di aperture finestrali in falda di tetto(vasistas) avverrà mediante aperture che non sporgano dalla linea esterna della copertura..
- La realizzazione di abbaini dovrà rispettare le seguenti disposizioni:
 - la larghezza dell'abbaino non potrà superare ml. 1,20;
 - gli abbaini andranno posti in asse con le aperture finestrali di facciata e dovranno essere in numero, per ogni falda di tetto, non superiore alle aperture finestrali presenti al piano sottostante.
- Nel caso di terrazzi a pozzo, la balaustra dovrà avere un'altezza minima di ml. 1,00 misurata dal piano del pavimento al manto di copertura.

4) Prescrizioni qualitative e materiche, di valenza paesaggistica e ambientale, per tutti gli edifici

In tutti gli interventi disciplinati dalle presenti Norme edilizie, compresi gli interventi di straordinaria manutenzione, per le parti esterne degli edifici è obbligatorio l'uso di materiali e fogge appartenenti alla tradizione edilizia locale.

Pertanto, per le diverse componenti edilizie, in particolare negli interventi di nuova costruzione e quelli di ristrutturazione edilizia consistente nella demolizione e ricostruzione dei manufatti preesistenti, si prescrivono i seguenti materiali d'impiego:

a. **rivestimenti esterni:** l'uso dell'intonaco civile a calce.

Le zoccolature dei muri saranno realizzate in intonaco a base di calce e di spessore maggiorato, mentre dovrà essere disincentivato l'impiego di materiale lapideo.

E' vietato l'uso di intonaci plastici o a base di malte cementizie e di rivestimenti in materiali riflettenti e/o lucidi di qualsiasi tipo.

Se dallo scrostamento degli intonaci esistenti risultassero pareti esterne o parti edilizie(decori, volte, travi ed architravi) in mattoni cotti originariamente in vista e in buone condizioni di conservazione, le stesse potranno essere riportate a vista.

E' comunque possibile abbinare sulle pareti esterne, parti da intonacare con parti da lasciare in mattoni a vista.

- b. **tinteggiature esterne:** è richiesto il ripristino di tonalità che riprendono quelle preesistenti, se documentabili, o comunque o l'uso di quelle tipiche della tradizione locale;
- c. **serramenti delle finestre:** l'uso di infissi e telai in legno, in ferro o alluminio anodizzato verniciato; di imposte in legno o alluminio anodizzato verniciato del tipo a persiana;
- d. **serramenti delle porte esterne:** l'uso dei battenti in legno, in ferro o alluminio anodizzato verniciato rivestiti in legno;
- e. **portoni carrai:** l'uso dei battenti in legno, in ferro o alluminio anodizzato verniciato rivestiti in legno; le serrande dei box interni al cortile potranno essere realizzate in lamiera o alluminio anodizzato rivestiti in legno;
- f. **serramenti e le vetrine dei negozi:** l'uso del vetro; del legno, del ferro o dell'alluminio anodizzato verniciato;
- l. **davanzali e controdavanzali delle finestre, le soglie delle porte esterne e delle vetrine, eventuali spalle alle porte di ingresso e portoni carrai:** l'uso della beola o serizzo piano sega e/o martellinato, mentre l'uso del cemento prefabbricato a vista è consentito solo se preesistente e non sostituito nell'intero edificio;
- m. **manti di copertura:** l'uso del coppo in laterizio o in materiale cementizio nei colori tradizionali;
- n. **gronde:** l'uso del legno, della pietra lavorata, del laterizio, dell'intonaco civile e, ove preesistente e non sostituito, del cemento armato lasciato a vista.
Le gronde dovranno avere forme e dimensioni tipiche della tradizione locale; in particolare si prescrive che le gronde in legno, in cotto o in pietra potranno essere sostituite solo con gronde di identico materiale;
- o. **canali di gronda ed i pluviali:** l'uso del rame dell'alluminio anodizzato verniciato o della lamiera verniciata;
- p. **insegne:** in aderenza alla facciata o a bandiera, in ferro o alluminio anodizzato verniciato, con l'uso di caratteri di tradizione
E' vietato l'uso di insegne luminose scatolari o con lettere luminose al neon.
E' consentita l'illuminazione con faretti esterni a luce calda.

5) Riqualficazione paesaggistica-ambientale delle aree pubbliche, di uso pubblico e private pertinenziali inedificate e/o con funzione connettiva del tessuto edilizio consolidato

Tutte le aree pubbliche e di uso pubblico di queste Zone possono essere oggetto di interventi di riqualificazione in base a specifico progetto di opera pubblica approvato dal Comune, la cui esecuzione può essere riservata:

- al Comune medesimo;
- al privato nei casi consentiti, a scomputo parziale o totale degli oneri urbanizzativi di interventi edilizi diretti o, ancora, in caso di programmazione negoziata(P.I.I.).

Per questi interventi dovrà perciò intervenire specifico atto convenzionale o atto d'obbligo unilaterale regolante tempi e modi di esecuzione delle opere e le idonee garanzie finanziarie per l'assolvimento degli impegni assunti dal soggetto privato.

Tutte le aree private pertinenziali con funzione connettiva del tessuto edilizio consolidato(cortili e passaggi comuni, percorsi pubblici o di uso pubblico di previsione) devono essere oggetto di progetto secondo le modalità e i contenuti richiesti per le varie componenti edilizie di cui ai successivi punti

Gli interventi sono demandati ai proprietari degli stessi, cui spetterà anche l'obbligo:

- di cedere o asservire all'uso pubblico le aree necessarie all'opera e di realizzare gli eventuali percorsi pubblici di nuova previsione quando possono esplicitare immediatamente la loro funzione

oppure:

- di cedere o asservire all'uso pubblico le aree necessarie all'opera e di sottoscrivere l'impegno, con atto d'obbligo unilaterale registrato e trascritto, a realizzare, a semplice richiesta del Comune e nei tempi che saranno dal medesimo stabiliti, gli eventuali percorsi pubblici di nuova previsione che non possono esplicitare immediatamente la loro funzione in quanto correlati con altri tratti esterni dei percorsi urbani privati e pubblici non ancora eseguiti od operativi.

6) Le zone per la viabilità

Le zone per la viabilità meccanizzata per i percorsi pedonali e ciclabili e per i parcheggi sia pubblici che di uso pubblico, e gli spazi privati esterni alle recinzioni e di connessione con gli spazi pubblici, dovranno essere sistemati con pavimentazioni ciotoli di fiume o in porfido grigio o altro materiale lapideo simile.

Per quanto riguarda i marciapiedi si prescrive, di norma, per la loro pavimentazione l'uso del porfido grigio con cordoli in granito.

E' vietato chiudere passaggi esistenti pubblici, di uso pubblico e privato che mettono in comunicazione vie, vicoli, aree pubbliche o adibite all'uso pubblico, edifici, cortili comuni o altri spazi privati di pertinenza degli edifici: è comunque consentito, per motivi

funzionali e purchè non si infici la eventuale correlazione con altri tratti esterni dei percorsi urbani privati e pubblici, sia consolidati che di previsione, mutare posizione a detti passaggi.

7) Zone a verde pubblico o d'uso pubblico naturale ed attrezzato

Tutte le Zone a verde naturale ed attrezzato, pubblico o di uso pubblico, dovranno essere sistemate come di seguito prescritto e la loro progettazione di riqualificazione o di nuova formazione dovrà essere caratterizzata da unitarietà e attenta al rispetto e valorizzazione dei valori storici, paesaggistici e ambientali coinvolti.

- dovranno essere mantenuti eventuali i filari di alberi, i singoli esemplari e consistenti elementi di verde esistenti nell'area, in particolare se appartenenti ad essenze tipiche della zona o ritenute comunque compatibili e funzionali dal progetto di sistemazione o, ancora, se consolidati e ricorrenti nel paesaggio locale;
- gli alberi abbattuti dovranno essere sostituiti nelle stesse quantità.
- le essenze delle alberature e degli arbusti dovranno essere scelte fra quelle autoctone e dovranno essere disposte a formare gruppi alberati, e comunque opportunamente collegati tra loro, in rapporto ai fabbricati e alle viste relative.
- le eventuali pavimentazioni e cordonature al contorno dell'albero devono essere realizzate ad opportuna distanza dal piede (colletto).
- in presenza di pavimentazione al contorno delle alberature sono consentiti i grigliati in ghisa o in prefabbricato cementizio, in particolare ove sia necessario per ragioni funzionali mantenere o ampliare la massima superficie pedonale.
- la pavimentazione di camminamenti, vialetti, spazi per la sosta deve essere realizzata con l'uso dei seguenti materiali: ghiaietto, ciottoli di fiume, beola, cotto, porfido grigio o altri materiali litoidi similari.
- Per gli elementi di arredo è fatto obbligo dell'uso di legno pieno, del ferro da verniciare, della pietra lavorata, del vetro.

Sono prescritte le medesime disposizioni normative anche per tutti gli altri spazi pubblici o di uso pubblico sistemati a verde nel progetto quali il verde di arredo stradale, le aree a verde pertinenziale di altre destinazioni pubbliche, ecc.

8) Spazi aperti privati

Riguarda gli spazi inedificati o che diverranno tali a seguito degli interventi urbanistici e/o edilizi consentiti.

1. Il progetto di sistemazione dell'area, in applicazione delle modalità di cui ai successivi punti 1 e 2, è sempre contestuale al progetto di intervento sull' intero

edificio di cui tale area è pertinenza, mentre non è richiesto qualora il progetto riguardi singole unità immobiliari; può comunque essere un progetto autonomo qualora non si intervenga sul costruito esistente.

2. Negli interventi di sistemazione si dovranno conservare tutti gli elementi architettonici isolati eventualmente presenti, quali: fontane, esedre, muri, allestimenti scenici, ecc.
3. E' vietata qualsiasi divisione fisica e frammentazione visiva delle aie originarie con manufatti in muratura o cancellate di materiale vario, staccionate, ecc.: é consentita esclusivamente una delimitazione di funzioni diverse degli spazi con l'utilizzo di vasi floreali o arbustivi semplicemente appoggiati sul suolo.

Su tali spazi è inoltre vietata, tranne il caso in cui sia espressamente previsto dalle presenti norme, ogni nuova costruzione fuori terra anche a titolo precario.

Per i pubblici esercizi

Nei cortili interni, nelle aree libere di pertinenza di pubblici esercizi è consentita la realizzazione di strutture in precario destinate ad ospitare al coperto gli spazi e le attrezzature per la permanenza e la ristorazione dei clienti.

Tali strutture potranno prevedersi anche totalmente chiudibili nelle stagioni fredde con tamponamenti applicabili utili alla climatizzazione degli spazi e a tal fine dovrà essere sottoscritto atto d'obbligo unilaterale registrato e trascritto per l'assunzione degli impegni di rispetto delle tipologie delle strutture approvate dal Comune e per la regolamentazione dei periodi di chiusura temporanea degli spazi.

Dette strutture dovranno avere caratteristiche edilizie qualitativamente conformi e/o compatibili, nelle linee architettoniche e nei materiali impiegati, dell'edificio e della facciata a cui si accosta e comunque appartenenti alla tradizione edilizia locale.

Per gli spazi aperti privati si prescrivono le seguenti modalità di intervento:

1. Aree sistemate a parco e giardino privati di pregio ambientale
Dette aree sono individuate puntualmente nella Tav. P.R.3; per esse è fatto obbligo di mantenere le aree inedificate attualmente sistemate a parco e giardini e si applicano le seguenti prescrizioni:
 - L'abbattimento degli alberi esistenti è rigorosamente vietato tranne che per la tutela della pubblica incolumità ed in caso di sostituzione di elementi malati.
 - Nei progetti di sistemazione dovranno essere indicati su apposita planimetria gli alberi e gli arbusti esistenti allegando una documentazione fotografica;

- Tali progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare la vegetazione esistente.
- La scelta delle essenze delle nuove alberature, di quelle da sostituire e dei nuovi arbusti dovrà essere coerente con i criteri di impostazione e sistemazione dell'originario impianto.
- le eventuali pavimentazioni e cordonature al contorno dell'albero devono essere realizzate ad opportuna distanza dal piede (colletto).
- in presenza di pavimentazione al contorno delle alberature sono consentiti i grigliati in ghisa o in prefabbricato cementizio, in particolare ove sia necessario per ragioni funzionali mantenere o ampliare la massima superficie pedonale.
- la pavimentazione di camminamenti, vialetti, spazi per la sosta deve essere realizzata con l'uso dei seguenti materiali: ghiaietto, ciottoli di fiume, beola, cotto, porfido grigio o altri materiali litoidi similari.
- Per gli elementi di arredo è fatto obbligo dell'uso di legno pieno, del ferro da verniciare, della pietra lavorata, del vetro.

2. Altre aree private inedificate o inedificabili

Si intendono tutti gli spazi aperti esistenti, diversi da quelli indicati al precedente punto 1., inedificati o inedificabili.

Per queste aree è prescritto specifico progetto per la sistemazione a verde e a pavimentazione.

Per quanto riguarda la loro sistemazione la stessa potrà avvenire con le seguenti modalità:

- dovranno essere mantenuti eventuali filari di alberi, e di massima i singoli esemplari e consistenti elementi di verde caratterizzanti l'area, in particolare se appartenenti ad essenze tipiche della zona o ritenute comunque compatibili e funzionali dal progetto di sistemazione o, ancora, se consolidati e ricorrenti nel paesaggio locale;
- gli alberi abbattuti dovranno essere sostituiti nelle stesse quantità.
- Le essenze delle nuove alberature, di quelle da sostituire e dei nuovi arbusti dovranno essere scelte preferibilmente fra quelle tipiche della zona, seppure è consentita anche la messa a dimora di alberi e cespugli ornamentali. E' sempre ammessa la messa a dimora nei giardini, negli orti e frutteti la messa a dimora di piante da frutta per consumo domestico. .

- le eventuali pavimentazioni e cordature al contorno dell'albero devono essere realizzate ad opportuna distanza dal piede (colletto).
- in presenza di pavimentazione, al contorno delle alberature sono consentiti i grigliati in ghisa o in prefabbricato cementizio, in particolare ove sia necessario per ragioni funzionali mantenere o ampliare la massima superficie pedonale.
- la pavimentazione di camminamenti, vialetti, spazi per la sosta deve essere realizzata con l'uso dei seguenti materiali: ghiaietto, ciottoli di fiume, beola, cotto, porfido grigio o altri materiali litoidi similari.
- Per gli elementi di arredo è fatto obbligo dell'uso di legno pieno, del ferro da verniciare, della pietra lavorata, del vetro.

9) autorimesse private ed altri locali accessori da realizzare nel sottosuolo degli spazi privati

Fatte salve le disposizioni nazionali e regionali in materia di parcheggi pertinenziali privati, anche in deroga al P.G.T. ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 e s.m.i per la realizzazione di autorimesse private, questi interventi sono consentiti in tutto il Centro Storico, ma esclusi nelle "Aree sistemate a parco e giardino privati di pregio ambientale" di cui al precedente punto 8.1.

Essi sono disciplinati dalle disposizioni di seguito riportate:

- le autorimesse ed i locali accessori (cantine, ripostigli, locali per impianti tecnologici) non dovranno avere accesso diretto da spazi pubblici, ma solo da aree private interne di pertinenza od uso dell'edificio o direttamente da questi. Gli accessi da spazi pubblici delle autorimesse potranno eccezionalmente essere autorizzati solo nei casi in cui il cortile esistente non consenta la manovra dei veicoli o non esista altra possibilità.
- è consentito realizzare nuove autorimesse sotterranee per ospitare autorimesse private al servizio dei fabbricati principali, in quantità pari ad un massimo di 10 mq./100 mc. di costruzione (nei conteggi della superficie sono da escludere le rampe e le corsie di manovra degli automezzi)
- Qualora la loro collocazione interessi le aree di pertinenza dei fabbricati è obbligatorio:
 - che vi sia la contestuale realizzazione di una copertura piana, non eccedente la quota di sistemazione definitiva delle aree, e che questa venga interessata da opere di sistemazione a verde pensile per almeno il 60% della superficie (rampe e/o scale comprese) interessata.

- l'estradosso del solaio di copertura non potrà essere posto ad una quota superiore alla quota della strada pubblica più prossima;
 - le rampe non potranno superare le dimensioni minime previste dalle norme di sicurezza vigenti per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili;
 - le opere accessorie per garantire l'aerazione ed eventuali altri percorsi di collegamento verticale (diversi dalle rampe) saranno consentiti nei limiti strettamente necessari e comunque senza che vi sia costruzione all'esterno di nuovi corpi edilizi ;
- La realizzazione di autorimesse sotterranee esclude la possibilità di realizzare autorimesse o stalli di parcheggio fuori terra stabili.

10. Recinzioni

1. E' fatto obbligo di conservare le recinzioni e gli archi di ingresso realizzati originariamente in muratura piena intonacata o a vista, per i quali sono ammessi i soli interventi di manutenzione e consolidamento.
2. Le altre recinzioni esistenti possono essere sostituite:
 - con manufatti di egual disegno e con rispetto delle originarie caratteristiche geometriche, nei casi si riconosca da parte del Comune la loro compatibilità con l'ambiente storico circostante
 - se proposte di nuova foggia, purchè riconducibile alle tradizioni locali dell'ambiente storico circostante.
3. Le nuove recinzioni e quelle di non fedele sostituzione delle preesistenti, ove consentite, non potranno di norma superare l'altezza complessiva di ml. 2,00.
4. Per i cancelli pedonali e carrai è prescritto l'uso del legno pieno o del ferro verniciato.

D) ZONE ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO PER INSEDIAMENTI A PREVALENZA RESIDENZIALE (ZTR)

(Zone B - D.M. 1444/68)

Modalità attuative:

intervento diretto, anche convenzionato

Progetto urbanistico preventivo/ nei casi prescritti o per autonoma iniziativa della proprietà

Strumento attuativo:

Permesso di Costruire o Denuncia o Segnalazione Certificata di Inizio di Attività
oppure:

Piano attuativo convenzionato, con previsione planivolumetrica estesa all'intero ambito là dove già prescritto ed indicato nelle planimetrie di Azzonamento del Piano delle Regole; negli altri casi nei limiti della proprietà dei proponenti.

Programmazione attuativa :

senza limitazioni nel quinquennio

Destinazioni d'uso principali

Residenziale

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Abitazioni civili

Abitazioni e fabbricati rurali in zona urbana

Pensionati, collegi, residence

Case per anziani

Corsi d'acqua

Destinazioni d'uso integrative, complementari o compatibili

Produttivo industriale e/o artigianale

1. se esistente:

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Sedi aziendali(Uffici tecnici ed amministrativi-commerciali)

Fabbricati, spazi e attrezzature per servizi alle maestranze (spogliatoi, mense, ristorazione e ritrovo)

Spacci per la vendita dei prodotti aziendali

Officine, laboratori e negozi per l'artigianato di servizio

Esposizioni dei prodotti aziendali

Depositi e magazzini

Depositi a cielo aperto

2. se di nuova realizzazione:

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Sedi aziendali(Uffici tecnici ed amministrativi-commerciali)

Officine, laboratori e negozi per l'artigianato di servizio

Esposizioni dei prodotti aziendali

Produttivo commerciale

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Negozi per il commercio di vicinato

Negozi per medie strutture di vendita

Centri commerciali

Pubblici esercizi

Officine, laboratori e negozi per artigianato di servizio

Terziario-Direzionale

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Uffici e studi professionali

Sedi di attività politiche, sindacali, associative, culturali

Spazi espositivi

Sportelli bancari ed agenzie assicurative, immobiliari, turistiche

Fabbricati, spazi e attrezzature per attività alberghiere e ricettive

Fabbricati, spazi e attrezzature private per attività ludico-ricreative e per lo sport ed il tempo libero

Fabbricati, spazi e attrezzature private per attività sanitarie e socio-assistenziali (ambulatori, cliniche, case di cura, di riposo e di assistenza sanitaria, ecc)

Per Servizi

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Sedi istituzionali e amministrative

Fabbricati, spazi e attrezzature d'interesse comune civili

Fabbricati, spazi e attrezzature d'interesse comune religiose

Fabbricati, spazi e attrezzature per lo spettacolo e la cultura

Fabbricati, spazi e attrezzature per lo sport

Fabbricati, spazi e attrezzature sanitarie e socio-assistenziali

Fabbricati, spazi e attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani

Fabbricati, spazi e attrezzature di servizio alle attività terziario/commerciali

Strutture annonarie e mercati

Spazi a verde con o senza attrezzature per il gioco, il tempo libero

Per la Mobilità

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Sedi viabili e attrezzature per la mobilità di veicoli a motore o a traino animale

Sedi viabili e attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile

Stazioni di servizio, di ristorazione e di erogazione di carburanti

Autorimesse di autotaxi e altri servizi di trasporto pubblico

Parcheggi a raso aperti al pubblico

Parcheggi multipiano aperti al pubblico

Corsi d'acqua

Si distinguono, in queste parti del territorio comunale, due diverse zone urbanistiche:

1. Zone del tessuto prevalentemente residenziale ad alta e media densità (ZTR1)

- a. In caso di interventi di nuova costruzione su lotto libero di completamento in applicazione dell'art. 3.1, si applicano:

Superficie lorda di pavimento	U.f.	0,50	mq./mq.	Sf.
Volume(V.f.)	I.f.	1,50	mc./mq.	Sf.
Volume fondiario massimo(V.f.m.)	I.f.m.	1.80	mc./mq.	Sf.
H max		8,50	ml.	
capacità insediativa teorica nuovi interventi		150	mc./abitante	
R.c. max =		0,50	mq./mq.	S.f.
I.p.f. = indice di permeabilità fondiaria		35%	Sf.	

- b. In caso di interventi di demolizione e ricostruzione su edifici esistenti alla data di adozione del PGT e realizzabili in applicazione dell'art. 5 lettera c), i volumi preesistenti possono essere anche totalmente conservati purché si realizzino edifici la cui scatola edilizia rispetti i seguenti parametri massimi:

Volume(V)	I.f.	2,10	mc./mq.	Sf.
H max		8,50	ml.	

- c. Sono consentiti interventi di ampliamento su edifici esistenti alla data di adozione del PGT e di volumetria inferiore alla massima prescritta alla lettera **B.**, fino all'adeguamento a detto indice fondiario; in caso di sopraelevazione, questa può avvenire a filo dell'edificio esistente.

2. Zone del tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità (ZTR2)

- A. In caso di interventi di nuova costruzione su lotto libero di completamento individuato(LC), anche convenzionato (lettere da **a** ad **e** tavv.PR1 - PR2 – **tab.**

51 Relazione DP):

Superficie lorda di pavimento	U.f.	0,50	mq./mq.	Sf.
Volume(V)	I.f.	1,50	mc./mq.	Sf.
H max		8,50	ml.	
capacità insediativa teorica nuovi interventi		150	mc./abitante	
R.c. max =		0,50	mq./mq.	S.f.
I.p.f. = indice di permeabilità fondiaria		35%	Sf.	

Casi particolari:

Per il comparto di completamento, costituito dai due lotti (LC) tra loro attigui siti in prossimità del parcheggio esistente all'inizio ed in lato sud di via Madonnina , è consentita l'edificazione a condizione che:

- *sia realizzata preventivamente o contestualmente, anche in via diretta con scomputo totale o parziale degli oneri urbanizzativi dovuti dai titolari, la viabilità di nuova previsione in lato nord, con le relative reti tecnologiche di servizio, almeno per il tratto necessario al loro collegamento funzionale con la via Madonnina;*
- *i titolari di entrambi i lotti sottoscrivano un impegno a usufruire, quale unico accesso per il carico e lo scarico ai due lotti, di detta nuova viabilità presentando a tal fine un elaborato planimetrico illustrante la relativa soluzione tecnica e l'accordo preventivo per la costituzione delle necessarie servitù (di passo carraio, di fognatura, ecc) sul lotto ad essa adiacente a favore dell'altro lotto che risulta intercluso*

- B.** In caso di interventi di demolizione e ricostruzione su edifici esistenti alla data di adozione del PGT e realizzabili in applicazione dell'art. 5 lettera c), i volumi preesistenti possono essere totalmente conservati purché si tratti di edifici la cui scatola edilizia rispetti i seguenti parametri massimi:

Volume(V)	l.f.	1,50	mc./mq.	Sf.
H max		8,50	ml.	

- C.** Sono consentiti interventi di ampliamento, su edifici esistenti alla data di adozione del PGT e di volumetria inferiore alla massima prescritta alla lettera **B.**, fino all' adeguamento a detto indice fondiario; in caso di sopraelevazione, questa può avvenire a filo dell'edificio esistente.

- D.** E' individuato, con perimetrazione nell'Azionamento del Piano delle Regole, un comparto edilizio in via Roma dove sono consentiti sugli edifici solo interventi fino alla ristrutturazione edilizia , da concretizzarsi:

- in via prioritaria, con la conservazione dei volumi dei fabbricati principali esistenti, escludendosi ogni possibilità della loro demolizione con ricostruzione
- con il riutilizzo degli ex accessori rurali ai fini abitativi con il criterio della computazione del vuoto per pieno anche oltre gli indici di cui alla lettera **B.** precedente: questo intervento può attuarsi solo previa predisposizione di un **Piano di Recupero** esteso all'insieme degli immobili(aree ed edifici) in esso ricompresi e con convenzione per la monetizzazione delle aree di standard, correlate all'incremento del Volume e del peso insediativo conseguito, in ragione di 18 mq. ogni 150 mc./abitante.
- con l'applicazione delle prescrizioni di cui alle zone **C) Zone del Centro Storico e di antica formazione (ZTS)**, lettera b) punto 4

In entrambe le zone di cui ai punti **1.** e **2.** si applicano i seguenti ulteriori parametri:

standards

- per destinazioni residenziali

— —

- per destinazioni produttive e terziarie-direzionali, 0,50 mq./mq. Slp in parcheggi

Parcheggi pertinenziali

per nuove costruzioni

- per le destinazioni residenziali 0,10 mq./mq. V.
- per le altre destinazioni consentite 0,50 mq./mq. Slp.

D.f.- D.c.- D.st. - D.f.st.= come stabiliti dall'art. 10, salvo quanto di seguito stabilito per gli "Allineamenti obbligatori".

Allineamenti obbligatori

Si prescrive, ove nelle planimetrie dell'Azzonamento del Piano delle Regole sia indicato con apposito segno grafico, l'obbligo di mantenimento degli allineamenti consolidati verso strada o altri spazi sia degli edifici che di eventuali recinzioni, anch'esse da conservare se di fattura con facente al contesto edilizio: in particolare dovranno mantenersi i muri pieni di epoca originaria.

Prescrizioni di mitigazione paesaggistica e di compensazione ambientale

Per questi interventi, anche al fine di assicurare il perseguimento degli obiettivi di sostenibilità del Piano attraverso misure di mitigazione e di compensazione, si prescrive di:

- Prevedere interventi di mitigazione paesaggistica mediante l'utilizzo di verde funzionale, ovvero di cortine alberate a rapida crescita, piante rampicanti o a caduta (pareti verdi) e di coperture rinverdate (tetti verdi), parcheggi alberati, ecc,
- Limitare, nelle superfici non edificate(Sne) dei lotti, l'estensione di pavimentazioni impermeabili, favorendo l'uso di soluzioni con verde carrabile (autobloccanti inerbabili) intercalato da aiuole, siepi o altri spazi verdi di connessione.
- Estendere, nelle superfici non edificate(Sne) dei lotti, le parti permeabili, che in ogni caso non dovranno essere inferiori al 70%:
- Privilegiare, dove possibile, le opere di ingegneria naturalistica per la realizzazione di opere accessorie in sostituzione dei tradizionali manufatti "in grigio" (es. per muri di sostegno, consolidamento scarpate, ecc.).

E) AMBITI PER TRASFORMAZIONI URBANISTICHE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (ATP)

(Zone D - D.M. 1444/68)

Modalità attuative:

Intervento diretto, nei casi consentiti

Progetto urbanistico preventivo

Strumento attuativo:

Permesso di costruire convenzionato, ove si procedesse nel rispetto della previsione planivolumetrica e delle indicazioni vincolanti delle presenti norme rispetto allo Schema Direttore di riferimento (Allegato A)

oppure:

Piano attuativo convenzionato, con previsione planivolumetrica estesa all'intero ambito, in caso di discostamento dalle indicazioni vincolanti delle presenti norme rispetto allo Schema Direttore di riferimento (Allegato A)

Programmazione attuativa :

senza limitazioni nel quinquennio di valenza del D.P.

Destinazioni d'uso principali

Produttivo industriale e/o artigianale

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Sedi aziendali(Uffici tecnici ed amministrativi-commerciali)

Fabbricati, spazi e attrezzature per servizi alle maestranze (spogliatoi, mense, ristorazione e ritrovo)

Spacci per la vendita dei prodotti aziendali

Stabilimenti per l' artigianato produttivo e l' industria

Officine, laboratori e negozi per l'artigianato di servizio

Esposizioni dei prodotti aziendali

Depositi e magazzini

Depositi e magazzini di logistica

Depositi a cielo aperto

Produttivo commerciale e per Servizi Privati di Interesse Collettivo

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Negozi per medie strutture di vendita

Fabbricati per grandi strutture di vendita

Centri commerciali

Commercio all'ingrosso

Pubblici esercizi

Officine, laboratori e negozi per artigianato di servizio

Terziario-Direzionale e per Servizi Privati di Interesse Collettivo

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Centri terziario-direzionali (centri congressuali, centri di ricerca, parchi scientifici e tecnologici, ecc.)

Spazi espositivi

Sportelli bancari ed agenzie assicurative, immobiliari, turistiche

Destinazioni d'uso integrative, complementari o compatibili

Residenziale

Abitazioni civili per il titolare e/o il custode

Per Servizi Pubblici di Interesse Generale

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Fabbricati, spazi e attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani

Fabbricati, spazi e attrezzature di servizio alle attività produttive

Fabbricati, spazi e attrezzature di servizio alle attività terziario/commerciali

Spazi a verde con o senza attrezzature per il gioco, il tempo libero

Per la Mobilità

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Sedi viabili e attrezzature per la mobilità di veicoli a motore o a traino animale

Sedi viabili e attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile

Stazioni di servizio, di ristorazione e di erogazione di carburanti

Autorimesse di autotaxi e altri servizi di trasporto pubblico

Parcheeggi a raso aperti al pubblico

Parcheggi multipiano aperti al pubblico

Corsi d'acqua

Superfici lorde di pavimento(Slp) U.t. 0,60 mq./ mq. St.

standards

- per destinazioni industriali ed artigianali 0,20 mq./mq. Slp
- per destinazioni commerciali, terziarie, direzionali 1,00 mq./mq. Slp
- per i Centri commerciali 1,50 mq./mq. Slp

- per destinazioni residenziali eventuali 18,00 mq./mq. Slp

Lo strumento attuativo dovrà prevedere direttamente la cessione o l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree a standards, di cui:

- per le aree a destinazione industriale/artigianale:
 - o 0,10 mq./ mq. di Slp di parcheggi alberati (1 albero di specie autoctona, di medio fusto e ombreggiante, ogni 100 mq.),da localizzare ai margini delle S.f. esternamente alle recinzioni e in fregio alla viabilità pubblica di servizio;
 - o 0,10 mq./ mq. di Slp di verde alberato con la messa a dimora di specie arbustive ed arboree autoctone nella misura di almeno 1 albero di medio/alto fusto e 2 arbusti ogni 100 mq., da localizzare in modo non frammentario nelle zone più utili anche alla mitigazione dell' impatto ambientale delle trasformazioni e/o alla valorizzazione di risorse e presenze naturalistiche che fossero presenti o prossime alle aree su cui si promuove l'insediamento.

Potranno essere conguagliate attraverso la monetizzazione solo le aree a verde non cedute o non asservite.

- per le aree a destinazioni commerciali(fino alle medie strutture di vendita), terziarie, amministrative e direzionali:
 - o 0,50 mq./mq. di Slp di parcheggi alberati (1 albero di specie autoctona, di medio fusto e ombreggiante, ogni 100 mq.) da localizzare ai margini delle

S.f. esternamente alle eventuali recinzioni e in fregio alla viabilità pubblica di servizio;

- o 0,50 mq./mq. di SIp di verde alberato con la messa a dimora di specie arbustive ed arboree autoctone nella misura di almeno 1 albero di medio/alto fusto e 2 arbusti ogni 100 mq., da localizzare in modo non frammentario nelle zone più utili anche alla mitigazione dell' impatto ambientale delle trasformazioni e/o alla valorizzazione di risorse e presenze naturalistiche che fossero presenti o prossime alle aree su cui si promuove l'insediamento.

- per i Centri commerciali

- o 1,00/mq. di SIp di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico. Detti parcheggi saranno realizzati a livello stradale e ombreggiati con alberi di specie autoctona a foglia caduca posti a dimora in ragione di almeno 1 albero ogni 25 mq. (o porzione) di superficie complessiva di parcheggio.
- o eventuale verde pubblico e/o di uso pubblico ritenuto necessario dal Comune

Le restanti aree per standard, fino alla concorrenza di 2,00 mq./mq. SIp, potranno essere monetizzate.

- per le eventuali destinazioni residenziali

- o 1 mq./50 mc. di volume , per parcheggi da localizzare ai margini della S.f.;

Le restanti aree necessarie al raggiungimento dello standard di 18 mq/150 mc. di volume(abitante) previsto dal P.G.T. e che non fossero reperibili o di interesse del Comune, dovranno essere conguagliate attraverso la monetizzazione.

H max=

15,00 ml.

esclusi i casi indicati all'art. 9 B 1
i quali non potranno comunque
superare 20,00 ml.

Parcheggi pertinenziali:

- per tutte le destinazioni produttive : 0,30 mq./mq. SIp
- per le eventuali destinazioni residenziali: 0,10 mq./mc. V.

Per ogni azienda insediata, se la SIp destinata alla produzione è di misura pari o superiore a mq. 250, è consentita anche la destinazione di una quota della SIp edificabile a

residenza del titolare o del custode nei limiti di 150 mq., da realizzarsi contestualmente o posteriormente all'intervento produttivo.

R.c. max = 0,50 mq./mq. St.

I.p.t. = Indice di permeabilità territoriale 20% St.

U.f.- D.f.-D.c.-D.s.= verranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo

Schemi Direttori

Al fine di perseguire interventi di trasformazione degli Ambiti

- quanto più organici nell'assetto insediativo, nelle relazioni delle diverse funzioni ospitate e nelle qualità intrinseche dei nuovi manufatti che le devono ospitare
- quanto più integrati nei rapporti con l'intorno urbano consolidato, con l'organizzazione infrastrutturale, con le dotazioni di servizi collettivi pubblici e privati già presenti o di nuova previsione, in termini di compatibilità anche con le preesistenze ambientali e di rispetto e valorizzazione dei valori paesaggistici coinvolti
- quanto più correlati temporalmente alle dinamiche demografiche, occupazionali, imprenditoriali e socio-economiche, nonché alla capacità di assicurare l'adeguata dotazione/disponibilità dei servizi correlati agli insediamenti.

Fatto salvo l'ambito **ATP6** (Lottizz."2 Alberi" – già ATI 6 nel previgente PRG – tav. DP 17) già convenzionato e per il quale si rimanda al successivo art. 31, per tutti gli ambiti si prescrive che lo strumento attuativo debba riferirsi alla progettazione urbanistica preventiva ed alle prescrizioni di carattere generale contenute negli Schemi Direttori elaborati per ciascun ambito e a corredo delle presenti Norme, di cui costituiscono parte integrante, nell'**Allegato A**.

In particolare essi riguardano i seguenti Ambiti:

- **ATP 1 in fregio alla SP 235**
- **ATP 3 in fregio alla SS 412 verso Inverno-Monteleone**
- **ATP 4 in fregio alla SS 412 verso Inverno-Monteleone**
- **ATP 5 in contiguità alla Ditta Rastelli**

- **ATP 7 in prossimità della C.na Cascinetta e lungo la SP 123**

Casi particolari:

per l' ATP 1 è consentita la progettazione urbanistica per parti purchè preventivamente:

- *sia elaborata da uno o più dei titolari interessati una tabella di riparto perequato tra tutte le proprietà coinvolte delle possibilità edificatorie dell'intero Ambito , con verifica ed accoglimento da parte dell'U.T. comunale,*
- *sia dimostrata da uno o più dei titolari interessati,sulla base di una progettazione preliminare verificata dall'U.T. comunale, la possibilità di prevedere sub-comparti dotati di loro autonoma funzionalità sia sotto il profilo urbanizzativo(viabilità, allacciamenti reti tecnologiche, ecc) che nelle modalità di assolvimento degli standard di servizi per la zona*

Livelli di prescrittività delle indicazioni contenute negli Schemi Direttori

1. Indicazioni vincolanti

Si devono considerare vincolanti le indicazioni riguardanti i seguenti elementi di progettazione:

- a) il perimetro massimo dell'Ambito sottoposto a progettazione urbanistica preventiva
- b) la Superficie lorda di pavimento(Slpt) o la Slp massima(Slptm) edificabile indicata
- c) la superficie, ove indicata, delle aree da cedere o in parte da asservire obbligatoriamente
- d) il limite di articolazione dei fabbricati nelle aree di concentrazione volumetrica
- e) gli allineamenti previsti
- f) l'articolazione della viabilità di zona e le relative fasce di rispetto
- g) la localizzazione e/o profondità delle fasce e quinte di mitigazione ambientale

Le indicazioni vincolanti possono essere oggetto di modifiche in sede di approvazione del piano attuativo solo attraverso specifica variante al PGT da conseguire secondo le procedure di legge.

2. Indicazioni non vincolanti

Non costituiscono variante al P.G.T., ma devono essere debitamente motivate nell'atto deliberativo in sede di approvazione dell'atto convenzionale e dello strumento attuativo, le modifiche apportate agli elementi degli Schemi Direttori non rientranti tra quelli al punto

1. o che non siano imposti espressamente dalle presenti norme o da altre norme sovra ordinate.

Prescrizioni di mitigazione paesaggistica e di compensazione ambientale

Per questi interventi, anche al fine di assicurare il perseguimento degli obiettivi di sostenibilità del Piano attraverso misure di mitigazione e di compensazione, si prescrive di:

- a) Prevedere interventi di mitigazione paesaggistica mediante l'utilizzo di verde funzionale, ovvero di cortine alberate a rapida crescita, piante rampicanti o a caduta (pareti verdi) e di coperture rinverdite UNI 11235/2007(tetti verdi), parcheggi alberati, ecc,
- b) Limitare, nelle superfici non edificate(Sne) dei lotti, l'estensione di pavimentazioni impermeabili, favorendo l'uso di soluzioni con verde carrabile (autobloccanti inerbabili) intercalato da aiuole, siepi o altri spazi verdi di connessione.
- c) Estendere, nelle superfici non edificate(Sne) dei lotti, le parti permeabili, che in ogni caso non dovranno essere inferiori:
 - al 30% della Sne, per destinazioni industriali ed artigianali, di cui almeno 1/3 sistemata a verde
 - al 70% della Sne, per destinazioni commerciali, terziarie, direzionali, di cui almeno 1/3 sistemata a verde
- d) Privilegiare, dove possibile, le opere di ingegneria naturalistica per la realizzazione di opere accessorie in sostituzione dei tradizionali manufatti "in grigio" (es. per muri di sostegno, consolidamento scarpate, ecc.).

inoltre

per i fabbricati, le attività ed i cicli produttivi:

- e) costruire le nuove sedi con l'applicazione dei principi di bioedilizia e comunque con l'obbligo di raggiungere
- f) per gli edifici produttivi la Classe D di Targa Energetica per PEh* (fabbisogno specifico dell'involucro)

- g) per gli edifici amministrativi e tecnici la Classe B di Attestato di Certificazione Energetica (PEh*-fabbisogno specifico dell'involucro + PEG* fabbisogno globale di energia primaria)
- h) utilizzare nei cicli di lavorazione fonti energetiche alternative e/o complementari nella percentuale del 25% del fabbisogno stimato per la riduzione dei consumi
- i) Valutare il bilancio energetico e le emissioni degli impianti (cicli di acque, aria, rifiuti, ecc.), attuando tutte le soluzioni costruttive ed impiantistiche per mantenere dette emissioni entro i limiti di legge e regolamenti in materia, instaurando un meccanismo di monitoraggio e di rilevamento qualitativo e quantitativo costantemente verificabili dagli organi istituzionali di controllo.

Negli Schemi Direttori di ogni ATP vi è indicata la previsione, ubicazione e profondità delle fasce di verde di mitigazione ambientale ritenute necessarie per migliorare il rapporto qualitativo e paesaggistico tra i margini del costruito e le limitrofe aree agricole. Dette fasce dovranno essere realizzate con la messa a dimora di specie arbustive ed arboree autoctone nella misura di almeno 1 albero di alto fusto e 2 arbusti ogni 15 mq di superficie a verde.

In particolare:

- nell' **ATP 1, in fregio alla SP 235**, non si prescrivono fasce alberate, bensì la compensazione ambientale di cui al successivo art. 21, attraverso la piantumazione delle aree di proprietà comunale vincolate dal P.T.C.P., site nelle vicinanze ed inserite nel P.I.P (ATP2), se del caso operando le relative monetizzazioni parziali a conguaglio.
- nell'**ATP 3 ,in fregio alla SS 412 verso Inverno-Monteleone**, dovrà essere realizzata una fascia alberata di almeno 5 mt. di profondità con la messa a dimora di specie arbustive ed arboree autoctone lungo il confine di zona in lato di sud-ovest verso le aree agricole, nonchè sarà richiesta la compensazione ambientale di cui al successivo art. 21.
- nell'**ATP 4, in fregio alla SS 412 verso Inverno-Monteleone**, una quinta alberata(filare) dovrà essere realizzata con la messa a dimora di filare di specie

arboree autoctone lungo il confine di zona in lato di nord-est verso le aree destinate per servizi di interesse generale, nonchè sarà richiesta la compensazione ambientale di cui al successivo art. 21.

- nell'**ATP 5, in contiguità alla Ditta Rastelli**, si prescrive una quinta alberata(filare), verso i confini con le aree agricole e la compensazione ambientale di cui al successivo art. 21, attraverso la messa a dimora di specie arbustive ed arboree autoctone in aree agricole nelle vicinanze.
- nell'**ATP 6 e ATP 7, in prossimità della C.na Cascinetta e lungo la SP 123**, dovrà prevedersi una fascia alberata di almeno 5 mt. di profondità con la messa a dimora di specie arbustive ed arboree autoctone lungo i confini di zona verso le aree agricole nonchè, ove si applicassero le specifiche e particolari disposizioni applicabili per l'ATP 6 in forza del successivo art. 31.2, sarà richiesta per entrambi la compensazione ambientale di cui al successivo art. 21, anche attraverso la monetizzazione delle aree e opere equivalenti e computata nelle modalità ivi prescritte.

F) Zone esistenti e di completamento del Tessuto Produttivo (ZTP)

(Zone B - D.M. 1444/68)

Modalità attuative:

intervento diretto, anche convenzionato

Strumento attuativo:

Permesso di Costruire o Denuncia o Segnalazione Certificata di Inizio di Attività

Programmazione attuativa :

senza limitazioni

Destinazioni d'uso principali

Produttivo

Terziario-Direzionale e per Servizi Privati di Interesse Collettivo

nelle articolazioni e nei limiti indicati per le singole zone nel Piano delle Regole

Destinazioni d'uso integrative, complementari o compatibili

Residenziale

Per Servizi Pubblici di Interesse Generale

Per la Mobilità

Corsi d'acqua

nelle articolazioni e nei limiti indicati per le singole zone nel Piano delle Regole

Superfici lorde di pavimento(Slp) U.f. 0,60 mq./mq Sf.

Per ogni azienda insediata, se la Slp destinata alla produzione è di misura pari o superiore a mq. 250, è consentita anche la destinazione di una quota della Slp edificabile a residenza del titolare o del custode nei limiti di 150 mq., da realizzarsi contestualmente o posteriormente all'intervento produttivo.

standards

- da assicurare in caso di eventuale Piano Attuativo di ristrutturazione urbanistica
 - per destinazioni Industriali ed artigianali 0,20 mq./mq. Slp
 - per destinazioni Commerciali 1,00 mq./mq. SlpPotranno essere conguagliate attraverso la monetizzazione solo le aree a verde non cedute o non asservite.

- da assicurare nei soli interventi su lotti liberi
 - per le aree a destinazione industriale/artigianale:
0,10 mq./mq. di Sf. per parcheggi da localizzare ai margini della stessa S.f. esternamente alle eventuali recinzioni e in fregio alla viabilità pubblica di servizio;
 - per le aree a destinazioni commerciali, terziarie, amministrative e direzionali:
0,50 mq./mq. di Slp. in parcheggi alberati(1 albero di medio fusto e ombreggiante ogni 100 mq. di parcheggio) da localizzare ai margini della S.f. esternamente alle eventuali recinzioni e in fregio alla viabilità pubblica di servizio;

H max= 12,50 ml.
esclusi i casi indicati all'art.11.B 1
i quali non potranno comunque

superare 20,00 ml.

Parcheggi pertinenziali dei fabbricati:

- per tutte le destinazioni produttive e terziarie/direzionali : 0,30 mq./ mq. di Slp.
- per le eventuali destinazioni residenziali: 0,10 mq./mc. V.

R.c. max =:

- per destinazioni industriali ed artigianali 0,60 mq./mq. S.f.
- per destinazioni commerciali, terziarie, direzionali 0,45 mq./mq. S.f.

I.p.f. = Indice di permeabilità fondiario

- per destinazioni industriali ed artigianali 25% Sf.

L'indice di permeabilità può essere ridotto o reso nullo ove, per prescrizione di autorità preposte alle autorizzazioni in campo ambientale, fosse prescritta per le nuove costruzioni una più estesa impermeabilizzazione delle aree fondiarie pertinenziali non edificate.

- per destinazioni commerciali, terziarie, direzionali 30% S.f.

D.f.-D.c.-D.s.= come stabiliti dall'art. 12

Prescrizioni di mitigazione paesaggistica e di compensazione ambientale

Per questi interventi, anche al fine di assicurare il perseguimento degli obiettivi di sostenibilità del Piano attraverso misure di mitigazione e di compensazione, si prescrive di:

- Prevedere interventi di mitigazione paesaggistica mediante l'utilizzo di verde funzionale, ovvero di cortine alberate a rapida crescita, piante rampicanti o a caduta (pareti verdi) e di coperture rinverdite UNI 11235/2007 (tetti verdi), parcheggi alberati, ecc,

- Limitare, nelle superfici fondiarie scoperte(Sf.sc.) dei lotti, l'estensione di pavimentazioni impermeabili, favorendo l'uso di soluzioni con verde carrabile (autobloccanti inerbabili) intercalato da aiuole, siepi o altri spazi verdi di connessione.
- Estendere, nelle superfici fondiarie scoperte(Sf.sc.) dei lotti, le parti permeabili, che in ogni caso non dovranno essere inferiori:
 - al 40% della Sf.sc., per destinazioni industriali ed artigianali, di cui almeno 1/3 sistemata a verde
 - al 50% della Sf.sc., per destinazioni commerciali, terziarie, direzionali, di cui almeno 1/3 sistemata a verde
- Privilegiare, dove possibile, le opere di ingegneria naturalistica per la realizzazione di opere accessorie in sostituzione dei tradizionali manufatti "in grigio" (es. per muri di sostegno, consolidamento scarpate, ecc.).

inoltre

per i fabbricati, le attività ed i cicli produttivi:

- costruire le nuove sedi con l'applicazione dei principi di bioedilizia e comunque con l'obbligo di raggiungere
 - per gli edifici produttivi la Classe D di Targa Energetica per PEh* (fabbisogno specifico dell'involucro)
 - per gli edifici amministrativi e tecnici la Classe B di Attestato di Certificazione Energetica (PEh*-fabbisogno specifico dell'involucro + PEg* fabbisogno globale di energia primaria)
- utilizzare nei cicli di lavorazione fonti energetiche alternative e/o complementari nella percentuale del 25% del fabbisogno stimato per la riduzione dei consumi
- Valutare il bilancio energetico e le emissioni degli impianti (cicli di acque, aria, rifiuti, ecc.), attuando tutte le soluzioni costruttive ed impiantistiche per mantenere dette emissioni entro i limiti di legge e regolamenti in materia, instaurando un meccanismo di monitoraggio e di rilevamento qualitativo e quantitativo costantemente verificabili dagli organi istituzionali di controllo.

G) AMBITI PER LE ATTIVITÀ AGRICOLE

(Zone E - D.M. 1444/68)

Modalità attuative:

intervento diretto, anche convenzionato

Progetto urbanistico preventivo:

- del Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) dove proponibile il P.I.I. in applicazione della legislazione in materia
- Piano di Recupero(P.R.), nei casi ove prescritto o promosso, per la riqualificazione funzionale del patrimonio edilizio esistente e delle sue aree pertinenziali non più adibiti agli usi agricoli.

Strumento attuativo:

Permesso di Costruire

Denuncia o Segnalazione Certificata di Inizio di Attività nei casi consentiti

Piano attuativo convenzionato con previsione planivolumetrica per l'intero ambito del P.R. o P.I.I.

Programmazione attuativa :

senza limitazioni

Destinazioni d'uso principali

Agricola

Aree libere coltivate e non, con il sistema irriguo e le eventuali attrezzature per la viabilità poderale

Abitazioni agricole

Fabbricati, spazi e attrezzature per l'agriturismo

Fabbricati, spazi e attrezzature per allevamenti animali

Opifici, attrezzature per la lavorazione e magazzini per la conservazione di prodotti aziendali

Spacci per la vendita dei prodotti aziendali

Fabbricati per il rimessaggio delle attrezzature e mezzi aziendali

Serre per colture aziendali

Depositi e magazzini
Depositi a cielo aperto
Corsi d'acqua

Destinazioni d'uso integrative, complementari o compatibili

Residenziale (solo negli immobili individuati come ambiti di trasformazione con P.I.I. e quelli individuati nella tav. P.R. 4)

Abitazioni civili preesistenti
Aree, edificate e non, a ciò destinate
Ex abitazioni rurali in zona agricola recuperate ad uso civile
Aree, edificate e non, pertinenziali alle ex abitazioni rurali
Pensionati, collegi, residence
Case per anziani

Produttivo industriale e/o artigianale (solo negli immobili individuati come ambiti di trasformazione con P.I.I. e quelli individuati nella tav. P.R. 4)

Aree, edificate e non, a ciò destinate
Sedi aziendali(Uffici tecnici ed amministrativi-commerciali)
Spacci per la vendita dei prodotti aziendali
Officine, laboratori e negozi per l'artigianato di servizio
Esposizioni dei prodotti aziendali
Depositi e magazzini

Produttivo commerciale e per Servizi Privati di Interesse Collettivo (solo negli immobili individuati come ambiti di trasformazione con P.I.I. e quelli individuati nella tav. P.R. 4)

Aree, edificate e non, a ciò destinate
Negozi per il commercio di vicinato
Pubblici esercizi
Officine, laboratori e negozi per artigianato di servizio

Terziario-Direzionale e per Servizi Privati di Interesse Collettivo (solo negli immobili individuati come ambiti di trasformazione con P.I.I. e quelli individuati nella tav. P.R. 4)

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Uffici e studi professionali

Sedi di attività politiche, sindacali, associative, culturali

Fabbricati, spazi e attrezzature per attività alberghiere e ricettive

Fabbricati, spazi e attrezzature private per attività ludico-ricreative e per lo sport ed il tempo libero

Centri per il ricovero temporaneo di animali (canili, gattili, ecc.)

Per Servizi Pubblici di Interesse Generale

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Sedi istituzionali e amministrative

Fabbricati, spazi e attrezzature d'interesse comune civili

Fabbricati, spazi e attrezzature d'interesse comune religiose

Fabbricati, spazi e attrezzature per lo spettacolo e la cultura

Fabbricati, spazi e attrezzature per lo sport

Fabbricati, spazi e attrezzature sanitarie e socio-assistenziali

Fabbricati, spazi e attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani

Strutture annonarie e mercati

Spazi a verde con o senza attrezzature per il gioco, il tempo libero

Per la Mobilità

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Sedi viabili e attrezzature per la mobilità di veicoli a motore o a traino animale

Sedi viabili e attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile

Stazioni di servizio, di ristorazione e di erogazione di carburanti

Autorimesse di autotaxi e altri servizi di trasporto pubblico

Parcheggi a raso aperti al pubblico

1. Per tutti gli ambiti destinati alle attività agricole, agli interventi di nuova edificazione o di ampliamento o di sopraelevazione si applicano i disposti della normativa regionale in materia di cui agli artt. 59, 60, 61, 62 e 62bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., nonché i seguenti parametri edilizi:

capacità insediativa teorica nuovi interventi 150 mc./abitante

H max = 8,50 ml. per le destinazioni residenziali e per altre destinazioni, esclusi i casi indicati all'art. 9.B 1 i quali non potranno comunque superare 20,00 ml.

standards

- per destinazioni residenziali non rurali(recupero edilizio) 18,00 mq. V/150
- per destinazioni produttive e terziarie-direzionali 0,50 mq./mq. Slp

Parcheggi pertinenziali

per nuove costruzioni

- per le destinazioni residenziali civili 0,10 mq./mc. V.
- per le altre destinazioni consentite 0,50 mq./mq. Slp.

D.f.

per nuove costruzioni abitative dell'azienda agricola:

- da altre case esistenti d'abitazione rurale 10 ml.
- da costruzioni rurali esistenti 10 ml
- da eventuali case esistenti d'abitazione civile (salvo il caso di ampliamento) 75 ml.
- da eventuali edifici esistenti, d'abitazione e non, di uso civile in caso di ampliamento 25 ml.

per nuove costruzioni non abitative dell'azienda agricola:

- da altre case esistenti d'abitazione rurale 10 ml.
- da costruzioni rurali esistenti in aderenza o $\frac{1}{2} H > 5$ mt.

- da eventuali edifici esistenti, d'abitazione e non, di uso civile (salvo il caso di ampliamento) 75 ml.
- da eventuali edifici esistenti, d'abitazione e non, di uso civile in caso di ampliamento 25 ml.

per nuove costruzioni non abitative **di allevamenti industriali**:

- da altre case esistenti d'abitazione rurale 25 ml.
- da costruzioni rurali esistenti in aderenza o $\frac{1}{2} H > 5$ mt.
- da eventuali edifici esistenti, d'abitazione e non, di uso civile (salvo il caso di ampliamento) 100 ml.
- da eventuali edifici esistenti, d'abitazione e non, di uso civile in caso di ampliamento 50 ml.

per costruzioni esistenti rurali

- da case esistenti d'abitazione rurale o civile preesistente
- da altre costruzioni esistenti rurali o civili preesistente

D.c.

per nuove costruzioni abitative dell' azienda agricola: 10 ml.

per nuove costruzioni rurali dell' azienda agricola: $\frac{1}{2} H > 5$ mt.

per nuove costruzioni rurali **di allevamenti industriali**: $\frac{1}{2} H > 10$ mt.

per costruzioni esistenti, abitative e non, rurali o civili: preesistente

D.s. (ad eccezione delle strade vicinali e interpoderali)

per nuove costruzioni abitative dell' azienda agricola: 20 ml.

per nuove costruzioni rurali dell' azienda agricola: 50 ml

per nuove costruzioni rurali **di allevamenti industriali**: 50 ml

per costruzioni esistenti, abitative e non, rurali o civili: preesistente

D.s. per strade vicinali e interpoderali

per nuove costruzioni abitative dell' azienda agricola: 5 ml.

<u>per nuove costruzioni rurali dell'azienda agricola:</u>	½ H > 5 mt.
<u>per nuove costruzioni rurali di allevamenti industriali:</u>	½ H > 10 mt.
<u>per costruzioni esistenti, abitative e non, rurali o civili:</u>	preesistente

D.f.st.= D.s. + larghezza strada

Distanza dal limite della zona agricola 150 ml
per allevamenti industriali: 300 ml

Distanza dal limite demaniale del fiume Lambro merid. 100 ml.

Distanza da pozzi dell'acquedotto comunale 200 ml
per allevamenti industriali: 300 ml

2. Per tutti gli ambiti destinati alle attività agricole, agli interventi di recupero edilizio si applicano i seguenti indici e parametri :

Superficie lorda di pavimento(S.l.p.) pari all'esistente

Volume(V.f.) pari all'esistente

capacità insediativa teorica interventi di recupero edilizio 150 mc./abitante

H max = pari all'esistente.

standards

- per destinazioni residenziali non rurali(recupero edilizio) 18,00 mq. V/150
- per destinazioni industr./artig. e terziarie-direzionali 0,50 mq./mq. Slp

Parcheggi pertinentziali

per nuove costruzioni

- per le destinazioni residenziali rurali e non rurali 0,10 mq./mc. V.
- per le altre destinazioni consentite 0,50 mq./mq. Slp.

“Studio delle cascine”

LE CASCINE E GLI IMMOBILI AD ALTRO USO IN ZONA AGRICOLA

1) Per il conseguimento degli assensi edilizi agli interventi

(eccedenti la manutenzione ordinaria) si prescrive la seguente procedura:

- a. L'interessato presenta l'istanza per l'intervento programmato corredata da:
 - Rilievo piani volumetrico degli immobili e documentazione fotografica dell'edificio (tutti le fronti), degli eventuali edifici al contorno e delle aree pertinenziali e confinanti;
 - Relazione di analisi e di progetto con cui, previa descrizione degli immobili e delle loro specifiche peculiarità, il progettista attribuisce e dichiara la tipologia di intervento, tra quelle indicate al successivo punto **2) A e B** a seconda del caso in esame, risultata la più congrua per il rispetto delle qualità complessive (tipologica, materica, compositiva, ecc.) degli immobili interessati;
 - Progetto dell'intervento in applicazione della tipologia individuata e in conformità alle correlate disposizioni contenute nell'art. 11 punto 2.
- b. Il responsabile del procedimento sottopone la documentazione presentata all'esame della Commissione edilizia comunale e, ove previsto, alla Commissione comunale per il paesaggio, anche in seduta congiunta;
- c. Il responsabile del procedimento, conseguito il parere favorevole, con o senza condizioni, delle due Commissioni, assume le proprie determinazioni finali per l'emanazione del provvedimento autoritativo.

2) Le tipologie di intervento edilizio consentite sugli edifici esistenti individuati nelle zone agricole, sono:

- a) Manutenzione ordinaria
- b) Manutenzione straordinaria
- c) Restauro, se edifici vincolati dalla L. 42/2004 - Parte II, e Risanamento conservativo
- d) Ristrutturazione edilizia
- e) Demolizione senza ricostruzione
- f) Ristrutturazione urbanistica

da applicarsi con le seguenti modalità:

A. per i complessi di edifici o singoli edifici di **tipologie diverse non rurali** e comunque prive di particolari valenze :

tipologie di intervento dalla lettera a) alla e) , come definite all'art. 11.1

B. per i complessi di edifici di **tipologia originaria rurale a “cascina”** :

tipologie di intervento dalla lettera a) alla f), come definite all'art. 11.2

e con l'applicazione delle definizioni e prescrizioni particolari per gli interventi di recupero ivi stabilite

Per queste fattispecie di intervento edilizio di seguito indicate si dispone inoltre:

1. interventi di recupero edilizio degli annessi per il mantenimento di usi funzionali di servizio e accessori

Sono interessati i rustici e le altre costruzioni minori, pertinenziali e non, presenti nel complesso edilizio.

Essi possono essere destinati a locali di servizio ed accessori, già consolidati o di nuova previsione, all' uso principale.

Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con i criteri di cui al precedente art. 11.2.1 lettera d), con possibilità di tamponamento delle parti perimetrali aperte.

Per i rustici e costruzioni costituiti da un unico piano fuori terra è consentita anche la demolizione con rilocalizzazione e ricostruzione lungo i confini di proprietà, anche verso i cortili comuni, senza necessità di accordo con i/il proprietari/o confinanti/e purchè nel rispetto delle altre disposizioni del Codice Civile applicabili al caso e con le ulteriori seguenti prescrizioni:

- ricostruire la medesima S.c.;
- l'altezza a confine (estradosso di colmo) non può superare ml. 3,00;
- è fatto obbligo per le parti esterne degli edifici, di impiegare i materiali appartenenti alla tradizione edilizia locale;
- è vietato realizzare coperture piane o ad una falda di tetto, salvo in quest'ultimo caso che fosse già preesistente o che il fabbricato sia posto sul confine di proprietà;

2. interventi di recupero edilizio degli annessi per inserimento di usi funzionali principali

Sono interessati solo i rustici e le costruzioni aventi rapporto pertinenziale degli edifici principali esistenti nel complesso edilizio.

Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia sul fabbricato esistente, con mantenimento delle superfici di calpestio esistenti, con i criteri di cui al precedente art. 11.2.1 lettera d), con possibilità di tamponamento delle parti perimetrali aperte.

E' richiesta la conservazione verso l'esterno, ovunque possibile, dei graticci in mattoni e in generale delle componenti edilizie della tradizione locale.

3) Titoli abilitativi agli interventi

E' richiesta la presentazione di un **permesso di costruire convenzionato** di ristrutturazione edilizia con l'applicazione dei criteri di cui al precedente art. 11.2.1 lettera d) ove si crei, attraverso il recupero, una nuova unità immobiliare, il che comporterà anche la cessione e/o eventuale monetizzazione degli standard di legge in ragione del peso insediativo aggiuntivo conseguito

E' richiesta la presentazione di un **piano di recupero convenzionato** di ristrutturazione urbanistica con l'applicazione dei criteri di cui al precedente art. 11.2.1 lettera g) ove il recupero a funzioni principali o accessorie sia attuata anche con la traslazione planivolumetrica del fabbricato.

4) Prescrizioni qualitative e materiche, di valenza paesaggistica e ambientale, per gli edifici

In tutti gli interventi, compresi quelli di straordinaria manutenzione, per le parti esterne degli edifici è obbligatorio l'uso di materiali e fogge appartenenti alla tradizione edilizia locale.

Pertanto, per le diverse componenti edilizie e in particolare negli interventi di ristrutturazione edilizia consistente nella demolizione e ricostruzione dei manufatti preesistenti, si prescrivono i seguenti materiali d'impiego:

a. **rivestimenti esterni:** l'uso dell'intonaco civile a base di calce. E' vietato l'uso di intonaci plastici o a base di malte cementizie e di rivestimenti in materiali riflettenti e/o lucidi di qualsiasi tipo.

Se dallo scrostamento degli intonaci esistenti risultassero pareti esterne o parti edilizie (decori, volte, travi ed architravi) in mattoni cotti originariamente in vista e in buone condizioni di conservazione, le stesse potranno essere riportate a vista.

E' comunque possibile abbinare sulle pareti esterne, parti da intonacare con parti da lasciare in mattoni a vista.

- b. **Le zoccolature dei muri:** saranno realizzate in intonaco a base di calce e di spessore maggiorato, mentre dovrà essere escluso l'impiego di materiale lapideo.
- c. **tinteggiature esterne:** è richiesto il ripristino di tonalità che riprendono quelle tipiche della tradizione locale;
- d. **serramenti delle finestre:** l'uso di infissi e telai in legno, in ferro o alluminio anodizzato verniciato; di imposte in legno o alluminio anodizzato verniciato del tipo a persiana;
- e. **serramenti delle porte esterne:** l'uso dei battenti in legno, in ferro o alluminio anodizzato verniciato rivestiti in legno;
- f. **portoni carrai:** l'uso dei battenti in legno, in ferro o alluminio anodizzato verniciato rivestiti in legno; le serrande dei box interni al cortile potranno essere realizzate in lamiera o alluminio anodizzato rivestiti in legno;
- g. **davanzali e controdavanzali delle finestre, le soglie delle porte esterne e delle vetrine, eventuali spalle alle porte di ingresso e portoni carrai:** l'uso della beola o serizzo piano sega e/o martellinato, mentre l'uso del cemento prefabbricato a vista è consentito solo se preesistente e non sostituito nell'intero edificio;
- g. **manti di copertura:** l'uso del coppo in laterizio o in materiale cementizio nei colori tradizionali;
- h. **gronde:** l'uso del legno, della pietra lavorata, del laterizio, dell'intonaco civile e, ove preesistente e non sostituito, del cemento armato lasciato a vista.
Le gronde dovranno avere forme e dimensioni tipiche della tradizione locale; in particolare si prescrive che le gronde in legno, in cotto o in pietra potranno essere sostituite solo con gronde di identico materiale;
- i. **canali di gronda ed i pluviali:** l'uso del rame dell'alluminio anodizzato verniciato o della lamiera verniciata;
- j. **insegne:** in aderenza alla facciata o a bandiera, in ferro o alluminio anodizzato verniciato, con l'uso di caratteri di tradizione
E' vietato l'uso di insegne luminose scatolari o con lettere luminose al neon.
E' consentita l'illuminazione con faretti esterni a luce calda.

5) Riqualificazione paesaggistica-ambientale delle aree private pertinenziali inedificate

Tutte le aree private pertinenziali con funzione originaria collettiva e connettiva dei complessi edilizi consolidati (aie, cortili e passaggi comuni) devono essere oggetto di progetto secondo le modalità e i contenuti richiesti per le varie componenti edilizie di cui ai successivi punti. Esso riguarderà gli spazi inedificati o che diverranno tali a seguito degli interventi urbanistici e/o edilizi consentiti.

Il progetto di sistemazione dell'area è sempre contestuale al progetto di intervento sull'intero edificio di cui tale area è pertinenza, mentre non è richiesto qualora il progetto riguardi singole unità immobiliari; può comunque essere un progetto autonomo qualora non si intervenga sul costruito esistente.

Negli interventi di sistemazione si dovranno conservare tutti gli elementi architettonici isolati eventualmente presenti, quali: fontane, esedre, muri, allestimenti scenici, ecc.

E' vietata qualsiasi divisione fisica e frammentazione visiva delle aie originarie con manufatti in muratura o cancellate di materiale vario, staccionate, ecc.: è consentita esclusivamente una delimitazione di funzioni diverse degli spazi con l'utilizzo di vasi floreali o arbustivi semplicemente appoggiati sul suolo.

Su tali spazi è inoltre vietata, tranne il caso in cui sia espressamente previsto dalle presenti norme, ogni nuova costruzione fuori terra anche a titolo precario.

Per i pubblici esercizi

Nei cortili interni, nelle aree libere di pertinenza di pubblici esercizi è consentita la realizzazione di strutture in precario destinate ad ospitare al coperto gli spazi e le attrezzature per la permanenza e la ristorazione dei clienti.

Tali strutture potranno prevedersi anche totalmente chiudibili nelle stagioni fredde con tamponamenti applicabili utili alla climatizzazione degli spazi e a tal fine dovrà essere sottoscritto atto d'obbligo unilaterale registrato e trascritto per l'assunzione degli impegni di rispetto delle tipologie delle strutture approvate dal Comune e per la regolamentazione dei periodi di chiusura temporanea degli spazi.

Dette strutture dovranno avere caratteristiche edilizie qualitativamente conformi e/o compatibili, nelle linee architettoniche e nei materiali impiegati, dell'edificio e della facciata a cui si accosta e comunque appartenenti alla tradizione edilizia locale.

1. recinzioni

E' fatto obbligo di conservare le recinzioni e gli archi di ingresso realizzati originariamente in muratura piena intonacata o a vista, per i quali sono ammessi i soli interventi di manutenzione e consolidamento.

Le altre recinzioni esistenti possono essere sostituite:

- con manufatti di egual disegno e con rispetto delle originarie caratteristiche geometriche, nei casi si riconosca da parte del Comune la loro compatibilità con l'ambiente rurale;
- se proposte di nuova foggia, purchè riconducibili per materiali ed esecuzione alle tradizioni locali dell'ambiente agricolo.

Le nuove recinzioni e quelle di sostituzione non fedele delle preesistenti, se consentite, non potranno di norma superare l'altezza lineare di ml. 2,00.

Per i cancelli pedonali e carrai è prescritto l'uso del legno pieno o del ferro verniciato.

2. autorimesse private da realizzare nel sottosuolo degli spazi privati

Fatte salve le disposizioni nazionali e regionali in materia di parcheggi pertinenziali privati, anche in deroga dal P.G.T. ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 e s.m.i per la realizzazione di autorimesse private, questi interventi sono sempre consentiti e sono disciplinati dalle disposizioni di seguito riportate:

- è consentito realizzare nuove autorimesse sotterranee per ospitare autorimesse private al servizio dei fabbricati principali, in quantità pari ad un massimo di 10 mq./100 mc. di costruzione (nei conteggi della superficie sono da escludere le rampe e le corsie di manovra degli automezzi)
- Qualora la loro collocazione interessi le aree di pertinenza dei fabbricati è obbligatorio:
 - che vi sia la contestuale realizzazione di una copertura piana, non eccedente la quota di sistemazione originaria delle aree, e che questa venga interessata da opere di sistemazione a verde pensile per almeno il 60% della superficie (rampe e/o scale comprese) interessata, salvo il caso di aie nelle cascine a corte, in cui detta superficie non dovrà essere fisicamente frazionata e mantenuta libera.
 - le rampe non potranno superare le dimensioni minime previste dalle norme di sicurezza vigenti per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili;
 - le opere accessorie per garantire l'aerazione ed eventuali altri percorsi di collegamento verticale (diversi dalle rampe) saranno consentiti nei limiti strettamente necessari e comunque senza che vi sia costruzione di nuovi corpi edilizi all'esterno;

La realizzazione di autorimesse sotterranee esclude la possibilità di realizzare autorimesse o stalli di parcheggio fuori terra stabili.

3. zone per la viabilità (strade bianche)

Le zone per la viabilità meccanizzata, per i percorsi pedonali e ciclabili, per i parcheggi e in generale gli spazi privati esterni alle recinzioni dovranno essere sistemati con materiali ed in modo congruo con il contesto e mantenute costantemente in modo decoroso

6) Prescrizioni di mitigazione paesaggistica e di compensazione ambientale

Per tutti gli interventi edilizi consentiti, pure se attuati da soggetti diversi da quelli aventi titolo per l'esercizio dell'attività agricola, anche al fine di assicurare il perseguimento degli obiettivi di sostenibilità del Piano attraverso misure di mitigazione e di compensazione, si prescrive di:

- Prevedere interventi di mitigazione paesaggistica mediante l'utilizzo di verde funzionale, ovvero di cortine alberate a rapida crescita, piante rampicanti o a caduta (pareti verdi) e di coperture rinverdite (tetti verdi), parcheggi alberati, ecc,
- Limitare, nelle superfici non edificate(Sne) dei lotti, l'estensione di pavimentazioni impermeabili, favorendo l'uso di soluzioni con verde carrabile (autobloccanti inerbabili) intercalato da aiuole, siepi o altri spazi verdi di connessione.
- Estendere, nelle superfici non edificate(Sne) dei lotti, le parti permeabili.
- Privilegiare, dove possibile, le opere di ingegneria naturalistica per la realizzazione di opere accessorie in sostituzione dei tradizionali manufatti "in grigio" (es. per muri di sostegno, consolidamento scarpate, ecc.).

Negli elaborati planimetrici del *Piano Paesaggistico Comunale*, sono individuate le aree di interesse paesaggistico, storico monumentale, delle aree e degli elementi del paesaggio agricolo che dovranno in via prioritaria essere oggetto delle opportune e specifiche azioni di riqualificazione e salvaguardia a ciò finalizzate, secondo le disposizioni del successivo art. 25 .

Nell'elaborato tav. PR12 della *Rete Ecologica Comunale(R.E.C.)* sono individuate le aree e gli elementi del territorio agricolo che dovranno in via prioritaria essere oggetto delle opportune e specifiche azioni di riqualificazione e salvaguardia a ciò finalizzate secondo le disposizioni del successivo art. 26 .

Pertanto in queste zone, nella progettazione degli interventi

- da estendere, nel caso di soggetto esercitante l'attività agricola, all'intero territorio aziendale;
- da attuare secondo una programmazione temporale contenuta in un atto d'obbligo unilaterale registrato e trascritto ai RR.II.;

dovranno essere contemplate ed esercitate le seguenti azioni strategiche:

- la rinaturalizzazione delle sponde lungo i corsi d'acqua, in particolare nei tratti del fiume Lambro caratterizzato dalle anse e dalle mortizze nella zona sud-ovest del territorio comunale, anche attraverso l'uso delle compensazioni correlate alle sottrazioni di suolo per le trasformazioni urbanistiche.
- le opere di riassetto e salvaguardia del sistema irriguo locale, inteso anche come testimonianza storica e di identità dei luoghi
- le opere di riassetto e salvaguardia della viabilità rurale esistente, intesa anch'essa come testimonianza storica e di identità dei luoghi
- il ripristino e/o la creazione di filari alberati lungo la viabilità rurale (strade poderali) o i fossi del sistema irriguo (piante di ripa) con essenze arboree autoctone.

7) Immobili a destinazione diversa da quella agricola

Nella tav. P.R. 4 "*Studio delle cascine*", sono puntualmente individuati, con specifica simbologia grafica, gli edifici esistenti ed aree ricadenti negli ambiti del "Sistema agricolo e ambientale" prevalentemente utilizzati per abitazione civile e/o per attività non attinenti la conduzione agricola dei fondi.

L'individuazione degli immobili in argomento, operata nella formazione dal P.G.T., può essere aggiornata con atto deliberativo del Consiglio Comunale su relazione ricognitiva dell'Ufficio Tecnico, senza che ciò costituisca variante al P.G.T.

Per tutti gli immobili individuati si riconosce e si prescrive:

- la permanenza della destinazione non agricola legittimamente in atto alla data di adozione del P.G.T. in base alle norme urbanistiche antecedenti;
- l'applicazione delle categorie di intervento edilizio sul patrimonio edilizio esistente fino alla modalità di intervento Ristrutturazione edilizia (Re);

- incremento “una tantum” e fino ad un massimo del 30% della Su esistente, finalizzato ai nuovi fabbisogni ed al miglioramento degli standard dell’abitare o dell’attività, da realizzarsi anche in tempi d’esecuzione differenti, purchè sulla base di progetto piani volumetrico complessivo secondo le seguenti modalità:
 - ❖ **per i nuclei originariamente realizzati con tipologia di “cascina” e ora da riconvertire ad altri usi**, prioritariamente con il riutilizzo degli edifici accessori ex rurali
 - ❖ **per gli edifici in lotto a diversa tipologia**, con soluzioni che si adeguino alle preesistenti caratterizzazioni edilizie piani volumetriche e materiche. In caso di sopraelevazione, questa potrà avvenire su tutti i lati a filo dell’edificio esistente.

Si applicano a questi Ambiti anche tutte le altre disposizioni di cui al successivo Capitolo VI.

ART. 16 (ART. 18 NTA del D.P.-stralcio) PROMOZIONE DI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (P.I.I.)

1. AMBITI PER TRASFORMAZIONI URBANISTICHE CON PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (PII)

(Zone A, B, C, D ed E - D.M. 1444/68 nelle fattispecie in cui la legge consente le trasformazioni urbanistiche con detto strumento)

1.1 Norme Generali

- a. **IN VIA DI PRIMA APPLICAZIONE** , ove venissero proposte iniziative di intervento in quelle parti del territorio comunale già individuate nell'azzonamento(DP22), o anche in altre da individuarsi successivamente nelle singole Zone omogenee del tessuto urbano consolidato e nelle Zone E nei soli casi consentiti dalla legislazione in materia, si assumono i parametri indicati alla lettera C (Regole, parametri urbanistici e procedure) del DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO PER I P.I.I., di cui al punto 6 della RELAZIONE (DP 24) con le sue eventuali modifiche ed integrazioni già intervenute o che si intendessero ulteriormente introdurre.
- Alle quantificazioni insediative e agli standards urbanistici previsti si applicano i criteri di recupero, riqualificazione e trasformazione esposti nel medesimo DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO.
- b. **IN ASSENZA DEL P.I.I. NEGLI AMBITI GIÀ INDIVIDUATI** nell'azzonamento (DP22) , fino alla sua approvazione e stipula della relativa convenzione esecutiva, sugli immobili sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui alle lettere a) e b) dell'art. 27.1 della L.R.12/2005
- c. **PER QUEGLI AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE ORA NON INDIVIDUATI** ma che in fase attuativa del PGT venissero interessati da altre specifiche proposte di P.I.I. da parte dei privati, si applicano le disposizioni regionali vigenti in materia, nonché quanto in proposito contenuto nel DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO PER I P.I.I..
- d. **NON COSTITUISCONO VARIANTE URBANISTICA AL PGT** gli eventuali discostamenti di un P.I.I. dai criteri e dagli indirizzi del DOCUMENTO DI

INQUADRAMENTO, ma detti discostamenti devono essere motivati con la delibera del Consiglio Comunale di approvazione del P.I.I. medesimo e costituiscono, da quel momento, aggiornamento del DOCUMENTO ospitato nella RELAZIONE(DP 24)

e. COSTITUISCE VARIANTE AL PGT:

- l'approvazione di un P.I.I. non conforme alle indicazioni vincolanti dello Schema Direttore (Allegato A delle presenti NORME – DP 25) in cui si colloca.
- l'approvazione di un P.I.I. per altri Ambiti non individuati, ove la previsione plani volumetrica si discosti dagli indici e parametri assegnati dal P.G.T. alla/e zona/e in cui si colloca.

1.2 Prescrizioni urbanistico/edilizie

Modalità attuative:

Progetto urbanistico della proposta preventiva di Programma Integrato di Intervento

Strumento attuativo:

Piano attuativo convenzionato con previsione planivolumetrica estesa all'intero ambito

Programmazione attuativa :

limitazione al 20%, nel quinquennio di valenza del D.P., della complessiva capacità insediativa residenziale

Destinazioni d'uso principali

Residenziale

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Abitazioni civili

Pensionati, collegi, residence

Case per anziani

Destinazioni d'uso integrative, complementari o compatibili

Produttivo industriale e/o artigianale

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Officine, laboratori e negozi per l'artigianato di servizio

Produttivo commerciale e per Servizi Privati di Interesse Collettivo

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Negozi per il commercio di vicinato

Negozi per medie strutture di vendita

Pubblici esercizi

Officine, laboratori e negozi per artigianato di servizio

Terziario-Direzionale e per Servizi Privati di Interesse Collettivo

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Uffici e studi professionali

Sedi di attività politiche, sindacali, associative, culturali

Centri terziario-direzionali (centri congressuali, centri di ricerca, parchi scientifici e tecnologici, ecc.)

Sportelli bancari ed agenzie assicurative, immobiliari, turistiche

Fabbricati, spazi e attrezzature per attività alberghiere e ricettive

Fabbricati, spazi e attrezzature private per attività ludico-ricreative e per lo sport ed il tempo libero (esclusi i locali notturni)

Fabbricati, spazi e attrezzature private per attività sanitarie e socio-assistenziali (ambulatori, cliniche, case di cura, di riposo e di assistenza sanitaria, ecc)

Per Servizi Pubblici di Interesse Generale

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Sedi istituzionali e amministrative

Fabbricati, spazi e attrezzature d'interesse comune civili

Fabbricati, spazi e attrezzature d'interesse comune religiose

Fabbricati, spazi e attrezzature per lo spettacolo e la cultura

Fabbricati, spazi e attrezzature per lo sport

Fabbricati, spazi e attrezzature sanitarie e socio-assistenziali

Fabbricati, spazi e attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani

Strutture annonarie e mercati

Spazi a verde con o senza attrezzature per il gioco, il tempo libero

Per la Mobilità

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Sedi viabili e attrezzature per la mobilità di veicoli a motore o a traino animale

Sedi viabili e attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile

Parcheggi a raso aperti al pubblico
Parcheggi multipiano aperti al pubblico

Volume territoriale(V.t.)	I.t.	0,80	mc./mq. St.
Volume territoriale massimo(V.t.m.)*	I.t.m.	1.00*	mc./mq. St.
capacità insediativa teorica nuovi interventi		150	mc./abitante
Superficie lorda di pavimento(S.l.p.)	U.t.	0,27	mq./mq. St.
Superficie lorda di pavimento massima(S.l.p.m.)	U.t.m.	0,33*	mq./mq. St.

*esclusivamente in caso di applicazione delle incentivazioni del Documento di Inquadramento

Le destinazioni d'uso consentite sono limitate alle seguenti percentuali riferite alla Slp. e saranno quantitativamente definite dallo strumento urbanistico attuativo :

residenza = minimo 80%

altre destinazioni = max 20%;

standards

per destinazioni residenziali . 18,00 mq./abitante

per destinazioni commerciali-ter-
ziarie-direzionali 1,00 mq./mq. Slp

Lo strumento urbanistico attuativo correlato al Programma dovrà assicurare la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali (standards urbanistici) nelle quantità che fossero previste all'interno del comparto e desumibili graficamente dalle tavole di Azzonamento.

Ove ciò non sia indicato, lo strumento urbanistico attuativo dovrà assicurare:

a) per le destinazioni residenziali:

- parcheggi pubblici e/o di uso pubblico nella dotazione minima di mq. 2,50 per abitante teorico insediabile. Detti parcheggi saranno realizzati a livello stradale e ombreggiati con alberi di specie autoctona a foglia caduca posti a dimora in ragione di almeno 1 albero ogni 25 mq. (o porzione) di superficie complessiva di parcheggio.
- la cessione o l'asservimento eventuale di altre aree ritenute necessarie dal Comune per altri servizi nella zona;

Le restanti aree per standard, fino alla concorrenza di 18 mq per abitante teorico insediabile, potranno essere monetizzate.

b) per le destinazioni commerciali(fino alla media struttura di vendita), terziarie e direzionali:

- parcheggi pubblici e/o di uso pubblico nella dotazione minima di mq. 0,50/mq. di Slp. Detti parcheggi saranno realizzati a livello stradale e ombreggiati con alberi di specie autoctona a foglia caduca posti a dimora in ragione di almeno 1 albero ogni 25 mq. (o porzione) di superficie complessiva di parcheggio.
 - eventuale verde pubblico e/o di uso pubblico ritenuto necessario dal Comune
- Le restanti aree per standard, fino alla concorrenza di 1mq./mq. Slp, dovranno essere monetizzate.

H max = 8,50 ml. per la residenza
12,00 ml. per altre destinazioni
esclusi i casi indicati all'art. 9.B 1
i quali non potranno comunque
superare 20,00 ml.

R.c. max = 0,50 mq./mq. S.f.

I.p.t. = Indice di permeabilità territoriale 40% St.

Tipologie edilizie

Nelle previsioni tipologiche residenziali del Piano attuativo dovranno essere previsti nuovi edifici esclusivamente unifamiliari, bifamiliari nonché a schiera con aggregazione massima di quattro unità, ed edifici di tipo condominiale con un massimo di tre unità immobiliari per piano.

Parcheggi pertinenziali

- per le destinazioni residenziali 0,10 mq./mc. V.
- per le altre destinazioni consentite 0,50 mq./mq. Slp

I.f. – U.f.- D.f. - D.c. - D.s. = verranno fissati dallo strumento urbanistico attuativo

Schemi Direttori

Al fine di perseguire interventi di trasformazione degli Ambiti P.I.I.

- quanto più organici nell'assetto insediativo, nelle relazioni delle diverse funzioni ospitate e nelle qualità intrinseche dei nuovi manufatti che le devono ospitare
- quanto più integrati nei rapporti con l'intorno urbano consolidato, con l'organizzazione infrastrutturale, con le dotazioni di servizi collettivi pubblici e privati già presenti o di nuova previsione, in termini di compatibilità anche con le preesistenze ambientali e di rispetto e valorizzazione dei valori paesaggistici coinvolti
- quanto più correlati temporalmente alle dinamiche demografiche, occupazionali, imprenditoriali e socio-economiche, nonché alla capacità di assicurare l'adeguata dotazione/disponibilità dei servizi correlati agli insediamenti

si prescrive che la pianificazione attuativa debba riferirsi nella progettazione urbanistica preventiva alle prescrizioni di carattere generale contenute negli Schemi Direttori elaborati per ciascun ambito e a corredo delle presenti Norme, di cui costituiscono parte integrante, nell'**Allegato A**.

In particolare essi riguardano i seguenti Ambiti: in

- **Area "SCOTTI" contigua al Cimitero e alla via S.Giorgio**
- **Area "GIUDICI" in prossimità del plesso scolastico di via Novaria**

Livelli di prescrittività delle indicazioni contenute negli Schemi Direttori

1. Indicazioni vincolanti

Si devono considerare vincolanti le indicazioni riguardanti i seguenti elementi di progettazione:

- a) il perimetro massimo dell'Ambito sottoposto alla progettazione urbanistica preventiva
- b) l'articolazione della viabilità di zona e le relative fasce di rispetto
- c) le tipologie edilizie prescritte dal presente articolo

2. Indicazioni non vincolanti

- d) il Volume(V) o il Volume massimo(Vm) edificabile
- e) la localizzazione delle aree da cedere e/o da asservire obbligatoriamente

Non costituiscono variante al P.G.T., ma devono essere debitamente motivate nell'atto deliberativo in sede di approvazione dell'atto convenzionale e dello strumento attuativo, le modifiche apportate agli elementi degli Schemi Direttori non rientranti tra quelli al punto 1. o che non siano imposti da altre norme sovra ordinate.

Pertanto le indicazioni non vincolanti di cui alle lettere c) e d) ed eventuali altre non citate possono essere oggetto di modifiche in sede di approvazione del piano attuativo e, per quegli aspetti che nel DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO PER I P.I.I. risultassero interessati da dette modifiche, attraverso il suo contestuale correlato aggiornamento.

Le aree per standards, ricalcolate sulla base delle quantità effettive delle destinazioni e fatta salva la quota da cedere e/o asservire convenuta tra le parti, possono essere per la residua parte monetizzate a fronte di motivi tecnico/progettuali e/o di migliore opportunità riconosciuti dall'Amministrazione in sede di approvazione degli atti.

Sia le cessioni/asservimenti che le eventuali monetizzazioni delle aree di standards saranno regolati dalla convenzione esecutiva in riferimento alle quote dell'intervento consentite nel quinquennio, previo impegno al loro totale assolvimento e alla fornitura di adeguate garanzie fideiussorie .

Prescrizioni di mitigazione paesaggistica e di compensazione ambientale

Per questi interventi, anche al fine di assicurare il perseguimento degli obiettivi di sostenibilità del Piano attraverso misure di mitigazione e di compensazione, si prescrive di:

- a) prevedere interventi di mitigazione paesaggistica mediante l'utilizzo di verde funzionale, ovvero di cortine alberate a rapida crescita, piante rampicanti o a caduta (pareti verdi) e di coperture rinverdite (tetti verdi), parcheggi alberati, ecc
- b) limitare, nelle superfici non edificate(Sne) dei lotti, l'estensione di pavimentazioni impermeabili, favorendo l'uso di soluzioni con verde carrabile (autobloccanti inerbabili) intercalato da aiuole, siepi o altri spazi verdi di connessione.
- c) estendere, nelle superfici non edificate(Sne) dei lotti, le parti permeabili, che in ogni caso non dovranno essere inferiori:
 - all' 80% della Sne, per destinazioni residenziali, di cui almeno il 70% sistemata a verde

- al 60% della S_{ne}, per destinazioni commerciali, terziarie, direzionali, di cui almeno il 50% sistemata a verde
- d) privilegiare, dove possibile, le opere di ingegneria naturalistica per la realizzazione di opere accessorie in sostituzione dei tradizionali manufatti "in grigio" (es. per muri di sostegno, consolidamento scarpate, ecc.).

Dovranno altresì individuarsi a carico dei soggetti attuatori degli interventi, anche esternamente agli ambiti di trasformazione residenziale, le ulteriori compensazioni ambientali territoriali individuate al successivo art. 21 ritenute dal Comune di volta in volta prioritarie e/o opportune e/o meglio correlate agli interventi stessi o che siano già indicate nello specifico schema direttore e, per una superficie doppia rispetto alla Sc. complessiva degli edifici privati previsti nel piano attuativo e il cui onere finanziario aggiuntivo delle opere, determinato con computo metrico estimativo, non dovrà risultare inferiore al 50% dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondaria afferenti gli interventi edilizi con le maggiorazioni del contributo di costruzione nei casi previsti dall'art. 43 comma 2-bis della L.R. 12/2005 e dovute dai soggetti attuatori in forza delle relative deliberazioni comunali.

ART. 17 - (ART. 19 NTA del D.P.) - TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE URBANO NELLE PROGETTAZIONI

1. Ogni progetto di Piano attuativo o di Programma Integrato di Intervento, come ogni progetto edilizio di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia di fabbricati dovrà essere corredato dallo studio dettagliato della sistemazione degli spazi scoperti, pubblici e privati, con l'indicazione delle zone pavimentate, di quelle alberate, delle zone a prato e giardino, delle specie arboree utilizzate, nonché delle recinzioni previste (del parco giochi, dei lotti residenziali, ecc.), indicandone le caratteristiche funzionali, morfologiche e funzionali.

1.1 Nelle aree scoperte pubbliche e di uso pubblico, nel progetto dell' opera dovranno essere indicate tutte le eventuali pavimentazioni ed attrezzature previste per la miglior fruizione degli spazi da parte delle categorie di cittadini cui sono dedicati i luoghi(giochi fissi per i bambini e i ragazzi, panchine per gli anziani, rastrelliere per le biciclette, fontane, illuminazione pubblica, ecc.), nonché delle reti sotterranee ed degli impianti previsti per la gestione del verde (elettrificazione, acquedotto, raccolta acque meteoriche, irrigazione automatica, ecc).

1.2 Nelle aree scoperte private

a) da sistemare a verde,

- dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione ed in forma definitiva, nuove alberature di alto fusto nella misura minima di un albero e di due gruppi di specie arbustive ogni 100 mq. di area scoperta di lotto. La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare degli spazi alberati a macchia o comunque opportunamente rapportati ai fabbricati ed alle relative visuali. Per quanto possibile le alberature esistenti dovranno essere conservate o sostituite da altri esemplari.

Nelle aree scoperte da sistemare a verde saranno pavimentate soltanto le parti necessarie :

- ai percorsi pedonali e ciclabili
- alla manovra ed al parcheggio degli eventuali autoveicoli di servizio;
- ad ospitare e servire attrezzature sportive quali i campi da gioco pavimentati, le piscine, ecc.

b) da sistemare a cortile o a piazzale di deposito e/o a parcheggio ,

- nelle zone a prevalente destinazione residenziale dovrà essere escluso l' uso di pavimentazioni bituminose;

- nelle altre zone dovrà essere privilegiato l'impiego di pavimentazioni realizzate con materiali carrabili drenanti

2. In tutto il territorio comunale, nelle nuove costruzioni o negli ampliamenti degli edifici esistenti:

- ove il lotto fosse confinante in tutto o in parte con Zone per Insediamenti Produttivi, sia di trasformazione che esistenti e di completamento già edificate, lungo la porzione di perimetro interessata si dovrà realizzare una idonea quinta verde di mitigazione visiva con la posa di essenze arboree e/o arbustive sempreverdi di adeguata altezza;
- ove il lotto fosse confinante in tutto o in parte con Zone E –Agricole, lungo la porzione di perimetro interessata si dovrà realizzare una idonea quinta verde di mitigazione visiva con la posa di essenze arboree e/o arbustive autoctone di adeguata altezza e la recinzione sarà a giorno e priva di parti fuori terra in muratura o cieca;

CAPITOLO V
I MECCANISMI DI CONTEMPERAMENTO DEGLI INTERESSI PUBBLICI E PRIVATI
NEL TERRITORIO COMUNALE

**ART. 18 - (ART. 20 NTA del D.P.) - PEREQUAZIONI, COMPENSAZIONI ED
INCENTIVAZIONI PER L'ATTUAZIONE DEL P.G.T.**

.1 Perequazione urbanistica

1.1. negli Ambiti che fossero interessati da un P.I.I. di nuova previsione, **l'indice territoriale indicato dalle presenti norme è applicato uniformemente sulla totalità della loro estensione planimetrica perimetrata e quantificata da rilievo asseverato.**

.2 Diritti di edificabilità compensativa immobiliare

Per l'acquisizione di immobili privati, destinati e vincolati dal P.G.T a standards urbanistici residenziali o produttivi la cui realizzazione e/o gestione è riservata in via esclusiva al Comune o altro Ente istituzionale, che fossero interessati in tutto o in parte da progetti di opere pubbliche di pubblica utilità e/o di interesse generale, il Comune riconosce in capo ai titolari della proprietà, in luogo e a totale ristoro degli indennizzi stabiliti per le procedure espropriative dalla legge,

la titolarità di diritti edificatori, pari a:

.1 **I.f. = 0,30 mc./mq.** di superficie fondiaria da espropriare, nel caso in cui il diritto di edificabilità si eserciti nelle forme e con le modalità di cui al successivo punto .2.2, lettera **a**), **Trasferimenti Volumetrici (T.V.)**

.2 **I.f. = 0,20 mc./mq.** di superficie fondiaria da espropriare, nel caso in cui il diritto di edificabilità si eserciti nelle forme e con le modalità di cui al successivo punto .2.2, lettera **b**), **Edificabilità Diretta (E.D.)**;

E' possibile, da parte del titolare di immobili vincolati dal P.G.T. che fossero interessati solo parzialmente dal progetto dell'opera pubblica, convenire con il Comune la cessione della totalità delle aree e/o edifici vincolati e la conseguente titolarità dei correlati diritti edificatori.

- **la permuta** degli immobili vincolati dal P.G.T. con altri di proprietà comunale di interesse del titolare e di pari valore, conseguibile anche attraverso parziale conguaglio monetario.

Sono esclusi dall'applicazione della compensazione immobiliare le aree a standards ricomprese in piani e programmi attuativi, comunque attivabili.

Forme e Modalità applicative della compensazione immobiliare

a) Trasferimenti Volumetrici (T.V.)

1. E' modalità obbligatoria nelle cessioni di aree per standards residenziali o produttivi di superficie inferiore a mq. 4.000
2. Il Volume fondiario (V.f.) da trasferire è a destinazione residenziale ed è determinato sulle quantità di superfici espropriande per l'attuazione dell'opera pubblica, previa cessione gratuita al Comune della totalità delle aree e/o edifici interessati dall'opera stessa.
A detto volume è possibile aggiungere, ove fossero presenti edifici sulle aree interessate dall'opera pubblica, quello ad essi afferente.
3. Il Volume fondiario è trasferibile, anche in modo frazionato, negli Ambiti per trasformazioni urbanistiche a destinazione prevalentemente residenziale (ATR) o nelle Zone esistenti e di completamento residenziale(ZTR).
4. Il trasferimento del Volume fondiario dell'area a standard diventa addizionale (V.f.a.) a quello dell'area/aree che lo ospita ma non potrà comunque comportare, per essa/e:

- a. il superamento dell' indice I.t.m. = Indice di fabbricabilità territoriale massimo, come previsto nel Documento di Piano dalle N.T.A. per gli Ambiti per trasformazioni urbanistiche a destinazione prevalentemente residenziale (ATR);
 - b. il superamento dell' indice I.f.m. = Indice di fabbricabilità fondiario massimo, come previsto nelle presenti N.T.A. per le Zone esistenti e di completamento residenziale(ZTR)
 - c. Inoltre, andranno rispettati tutti gli altri indici e parametri dell'Ambito o della Zona, riconoscendosi il solo incremento del 15% del Rapporto di copertura R.c. e il conseguente decremento del relativo Indice di permeabilità . .
5. Il trasferimento degli immobili dal privato al Comune deve avvenire alla sottoscrizione della convenzione tramite atto pubblico, registrato e trascritto ai RR.II..

Nella convenzione deve esser formalmente dichiarata dai titolari degli immobili, contestualmente all' intestazione dei diritti volumetrici, che questi sono accettati e considerati, senza condizione alcuna e con rinuncia a qualsiasi futura rivalsa, come controvalore in tutto sostitutivo ed in rapporto di equipollenza economica per gli indennizzi previsti dalla legge per l'espropriazione degli immobili.

b) Edificabilità Diretta (E.D.)

1. Questa modalità è riservata agli immobili, di superficie fondiaria maggiore di mq. 4.000, vincolati dal P.G.T. per standards residenziali da acquisire al Comune, anche appartenenti a comparto per servizi diversi purchè senza soluzione di continuità o assai prossimi tra loro, che risultino comunque capaci di ospitare adeguatamente, ad insindacabile giudizio del Comune, :
 - sia le programmate opere di pubblica utilità e/o di interesse generale su non meno dell'80% (ottantapercento) della loro superficie complessiva
 - sia, sulla residua quota delle aree stesse, un'Area di Concentrazione dell'Edificato (ACE) suscettibile di utilizzazione edilizia residenziale privata nel rispetto degli indici e parametri di seguito prescritti al punto 3. e che si armonizzino con i caratteri e le esigenze funzionali dei limitrofi servizi pubblici e/o insediamenti residenziali ai quali, nel caso, dovrà quanto più possibile accostarsi.

2. Il Volume edificabile(**V.f.**), in applicazione dell' indice di cui al precedente punto 2.1.2 sul 100%(centopercento) della superficie fondiaria delle aree interessate, può essere realizzato direttamente sulle medesime previa cessione gratuita al Comune dell'80% (ottantapercento) della loro superficie.

L'edificazione sulla residua porzione(max. 20%) conservata in capo alla proprietà, denominata Area di Concentrazione dell'Edificato(ACE), avverrà tramite permesso di costruire dopo la stipula della convenzione e previa corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, se dovuti.

3. All'ACE si applicano i seguenti indici e parametri edilizi:

I.f. max = **1,50 mc./mq Sf.**

H max = 8,50 ml. e comunque nel limite dei due piani fuori terra

Parcheggi = 0,10 mq./ mc. di Volume per le destinazioni residenziali;
0,50 mq./ mq. di Slp. per le altre destinazioni consentite;

D.f. - D.c. - D.s. = si applicano le disposizioni dell'art. 9.

R.c. max = 0,50 mq./mq. S.f.

I.p.f. = Indice di permeabilità fondiario 30% Sf.

Le destinazioni d'uso sono limitate alle seguenti percentuali della Slp.:

- residenza = minimo 60%
- altre destinazioni consentite = massimo 40%

4. La convenzione, oltre a quanto richiesto dalla legislazione vigente in materia di trasferimento al Comune delle aree di urbanizzazione secondaria (standard urbanistici residenziali) da parte del privato, dovrà essere corredata di progetto planivolumetrico esteso alla totalità delle aree e/o edifici, sia privati che pubblici, che recepisca quello inerente le opere comunali di pubblica utilità e/o di interesse generale programmate per servizi alla collettività, con le modifiche concordate con il Comune per ospitarle nelle più ridotte superfici cedute.

5. Potrà anche prevedere la realizzazione diretta a cura del privato, a totale o parziale scomputo degli eventuali oneri urbanizzativi dovuti per l'edificazione compensativa, di tutte o parte delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria afferenti il lotto edificabile(ACE) e/o le aree e/o edifici ceduti, perchè di queste ultime sia assicurata l'attrezzatura e la frequentazione collettiva, nonché per gli impegni e condizioni di un'eventuale gestione diretta e a tempo determinato di queste ultime da parte del privato.

6. Il trasferimento degli immobili dal privato al Comune deve avvenire alla sottoscrizione della convenzione tramite atto pubblico, registrato e trascritto ai RR.II..

Nella convenzione deve esser formalmente dichiarata dai titolari degli immobili, contestualmente all'intestazione dei diritti volumetrici, che questi sono accettati e considerati, senza condizione alcuna e con rinuncia a qualsiasi futura rivalsa, come controvalore in tutto sostitutivo ed in rapporto di equipollenza economica per gli indennizzi previsti dalla legge per l'espropriazione degli immobili.

c) Permuta

1. Il Comune, in alternativa alle forme indicate alle lettere **a)** e **b)** precedenti e ove disponga, nel proprio patrimonio disponibile, di aree, edificabili e non, e di edifici non destinati a servizi pubblici o comunque privi di interesse generale, può offrire in permuta al titolare degli immobili interessati in tutto o in parte da progetti di opere pubbliche di pubblica utilità e/o di interesse generale, la loro cessione a ristoro degli indennizzi spettanti per legge in base alle disposizioni vigenti in materia di espropriazione.
2. Le stime dei beni immobiliari oggetto di permuta sarà effettuata dall'Agenzia del Territorio competente e sulle stesse potranno intervenire anche eventuali conguagli monetari tra le parti.
3. Il trasferimento degli immobili tra Comune e privato deve avvenire tramite atto pubblico, nel quale deve esser formalmente dichiarata dal titolare degli immobili vincolati che quelli ricevuti in permuta, unitamente agli eventuali conguagli monetari, sono accettati e considerati, senza condizione alcuna e con rinuncia a qualsiasi futura rivalsa, come controvalore in tutto sostitutivo ed in rapporto di equipollenza economica per gli indennizzi previsti dalla legge.

.3 Incentivazioni

3.1 Il Comune, con le proprie risorse e/o con il contributo di altri enti istituzionali o di soggetti pubblici e privati statutariamente legittimati, provvede ad incentivare, anche finanziariamente e nelle forme dirette o indirette consentite dalle leggi e regolamenti e dallo Statuto Comunale, gli interventi privati che consentono di perseguire anche obiettivi con carattere di preminente interesse generale e sociale per la collettività, sulla scorta di una delibera comunale che definisca i criteri e le priorità di scelta degli interventi da incentivare.

Con la stessa delibera e a tal fine, il Comune:

- stanza nel proprio bilancio anche le eventuali somme che intende rendere disponibili per il finanziamento degli incentivi economici

e/oppure

- adotta la parziale riduzione del contributo di costruzione, nelle forme e quantità consentite, a favore di detti interventi.

3.2 Per favorire:

il recupero edilizio funzionale del patrimonio edilizio esistente

la riqualificazione e ristrutturazione urbanistica di aree dismesse

- **il miglioramento delle prestazioni ecologiche-ambientali ed energetiche in tutti gli interventi urbanistici e/o edilizi nel territorio comunale**
- **il calmieramento dei prezzi del mercato immobiliare per la vendita ed affitto delle abitazioni**
- **l'acquisizione al Comune di un cospicuo patrimonio di aree di valore e pregio ambientale a bilanciamento delle trasformazioni del territorio previste dal P.G.T. nel momento in cui dovessero realizzarsi**
- **l'acquisizione e/o l'assoggettamento all'uso pubblico e/o all'apposizione di altri vincoli di destinazione-sistemazione del patrimonio di aree ritenute di valore e pregio ambientale, nonché per favorire la loro riqualificazione e contenimento con gli obiettivi sottesi al Piano Paesaggistico Comunale ed alla Rete Ecologica Comunale**

in quanto considerati obiettivi di interesse primario e generale dall'Amministrazione, sono riconosciute agli interventi urbanistici ed edilizi specifiche incentivazioni consistenti nelle seguenti particolari possibilità :

3.3 Nelle Zone urbane consolidate (Zone del Centro Storico e di antica formazione -ZTS, Zone esistenti e di completamento prevalentemente residenziali e produttive- ZTR e ZTP), per favorire il loro risanamento urbanistico ed ambientale, è consentito:

- a. che possano essere recuperati ai fini abitativi gli ex annessi agricoli esistenti quali fienili, rustici o fabbricati accessori, aperti anche su tre lati, con intervento diretto e la computazione del volume vuoto per pieno.

L'intervento progettuale deve riguardare l'intero corpo edilizio senza modificarne la sagoma, l'andamento delle coperture e la relativa inclinazione.

Gli interventi potranno essere realizzati anche per porzioni nel qual caso l'intervento dovrà riguardare la porzione del corpo di fabbrica per l'intero suo sviluppo verticale.

- b. la traslazione ed accorpamento al fabbricato principale, nell'area pertinenziale del medesimo, delle Slp. esistenti di locali accessori (rustici, depositi, ecc) isolati dal fabbricato stesso, con obbligo della loro contestuale demolizione. Nel Centro Storico l'intervento è consentito escludendo gli edifici sottoposti a restauro e risanamento conservativo;
- c. la traslazione delle Slp di cui alla lettera **b)** in altre aree, escluso il Centro Storico, anche a diversa destinazione di Piano ed anche se già sature, purchè l'incremento di Slp (**S.I.p.a.**) nell'area ospitante non superi del **10% quella consentita dall'indice di Piano (I.f. /U.f.)**
- d. la possibilità, con l'esclusione delle Zone del Centro Storico e di antica formazione -ZTS, di **edificazione addizionale residenziale(V.f.a.) fino al 10% della volumetria prevista (V.f.)** in applicazione degli indici del P.G.T., in caso di interventi di **compensazione ambientale** che

interessino una superficie fino al **200% di quella coperta(Sf.c.)** nel lotto di intervento.

- e. la possibilità, con l'esclusione delle Zone del Centro Storico e di antica formazione –ZTS, di **edificazione addizionale residenziale (V.f.a.) fino al 15% della volumetria prevista (V.f.)** in applicazione degli indici del P.G.T., in caso di interventi di **compensazione ambientale** che interessino una superficie fino al **300% di quella coperta (S.f.c.)** nel lotto di intervento.

3.4 **Per interventi con P.I.I.**, si applicano le possibilità di incentivazione summenzionate se non diversamente stabilito dallo specifico Documento di Inquadramento.

3.5 **Per gli edifici residenziali e non**, al fine del raggiungimento di livelli sempre **maggiori di qualità e prestazione energetica**, si riconosce il diritto ad un bonus di incremento dell'indice volumetrico o di utilizzazione della Zona di appartenenza, aggiuntivo a quelli già dovuti per disposizione legislativa nazionale o regionale, in base all'Attestato di Certificazione Energetica di appartenenza alle diverse sottoriportate classi di riferimento(espressione degli indicatori del fabbisogno specifico energetico dell'involucro PEh* e del fabbisogno globale di energia primaria PEg*) per la zona climatica di appartenenza(E) del Comune:

Detto bonus è quantificato come di seguito :

- Classe A Fabbis. energetico ≤ 30 kWh/mq/anno: **+0,21 mc/mq -+0,07 mq/mq**
- Classe B Fabbis. energetico ≤ 50 kWh/mq/anno: **+0,18 mc/mq -+0,06 mq/mq**
- Classe C Fabbis. energetico ≤ 70 kWh/mq/anno: **+0,15 mc/mq -+0,05 mq/mq**

I suesposti incrementi non si applicano nelle fattispecie di cui ai punti **3.2.d) e e)**

Note:

PEh =definisce le caratteristiche dell'involucro, tiene conto delle dispersioni di calore, ma anche degli eventuali apporti di calore gratuiti dovuti dovuti all'irraggiamento solare(pareti opache e trasparenti) e degli apporti interni*

PEg = somma del fabbisogno di energia primaria per riscaldamento e del fabbisogno di energia per produzione di acqua calda, alla quale vengono detratti eventuali apporti energetici prodotti da fonti rinnovabili.*

3.6 **Per i servizi pubblici e privati** previsti dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi si prevede inoltre:

a) Disponibilità totalmente o parzialmente gratuita dell'area e/o edificio comunale per la realizzazione di attrezzature e/o strutture pubbliche, da cedere al Comune una volta collaudate, di cui il privato assuma, con convenzione, anche l'impegno alla gestione pubblica diretta e regolamentata per un periodo di tempo concertato.

b) Esenzione totale o parziale dal contributo di costruzione relativo alla realizzazione di attrezzature private di interesse pubblico o di interesse generale di cui il privato proprietario dell'area o dell'edificio, nella gestione, assuma l'impegno per:

1. un totale/parziale uso pubblico regolamentato da convenzione per un periodo di tempo concertato
oppure
2. un parziale ma permanente uso pubblico.

3.7 **Per le Zone agricole o comunque non edificabili, le Zone dei corsi d'acqua e le zone naturalistiche e/o di pregio ambientale e/o paesaggistico, ovunque ubicate, per le quali si preveda:**

a) la cessione al Comune di immobili privati di riconosciuto interesse o loro asservimento all'uso pubblico,

oppure

b) l'apposizione di vincoli di destinazione-sistemazione e/o conservazione e/o salvaguardia di immobili privati,

previo accordo con il Comune stesso, da effettuarsi da parte della proprietà con atto registrato e trascritto ai RR.II., affinché detti immobili vengano riservati ad:

1. interventi di compensazione ambientale in aree esterne agli Ambiti di cui all'art. 15, nel caso risultino di proprietà di terzi non interessati agli Ambiti stessi
2. interventi di riqualificazione paesaggistica di cui all'art. 25, lettera B) delle presenti norme,

si riconosce, quale incentivo in capo ai proprietari stessi, **la titolarità di diritti edificatori** pari a:

- .1 **I.f.i. = 0,20 mc./mq.** di area interessata da detti interventi e per la quale sia prevista o proposta la cessione al Comune o l'asservimento all'uso pubblico
- .2 **I.f.i. = 0,10 mc./mq.** di area interessata da detti interventi e per la quale sia previsto il solo vincolo di destinazione e/o conservazione e/o salvaguardia,

Nel caso di interventi su **singole componenti del paesaggio isolate e a sviluppo lineare (strade poderali, vicinali, filari di alberi, arginelle, ecc.)**, per il calcolo della superficie dell'area interessata cui applicare l'indice si considera una larghezza virtuale di mt. 4,00.

I diritti edificatori sono esercitati esclusivamente nelle forme e con le modalità di cui al precedente punto 2.2, lettera a) Trasferimenti Volumetrici (T.V.) o c) permuta.

.4 Pubblicità, commercializzazione e utilizzazione dei diritti volumetrici nel Comune

1. Il Comune, al fine di agevolare la commercializzazione ed utilizzazione dei diritti volumetrici sul mercato immobiliare locale provvederà:

- a rilasciare, al soggetto cedente la proprietà delle aree, una certificazione dalla quale risulti la quantificazione dei diritti volumetrici acquisiti e vendibili sul mercato immobiliare locale;

- alla tenuta ed aggiornamento costante di specifico registro di dette certificazioni, pubblicato permanentemente all'Albo pretorio perchè possa sempre essere consultato da chiunque ne abbia interesse.
 - alla cancellazione dal registro delle certificazioni dei diritti volumetrici di quelle di cui :
 - il soggetto proprietario abbia sottoscritto con il Comune, nel caso di trasferimento volumetrico(T.V.), la convenzione urbanistica per il piano attuativo dell'ambito che se ne avvale come volumetria addizionabile;
 - il soggetto proprietario abbia sottoscritto con il Comune, nel caso di edificabilità diretta(E.D.), la relativa convenzione edilizia
2. Il trasferimento dei diritti volumetrici da privato a privato deve avvenire tramite atto pubblico.
3. I diritti volumetrici non possono essere fatti valere al di fuori del territorio comunale

ART. 19 - (ART. 21 NTA del D.P.) - LE COMPENSAZIONI AMBIENTALI

- 1 Il meccanismo della compensazione ambientale è applicato in correlazione e in concomitanza di iniziative di trasformazione urbanistica ed edilizia di ambiti o zone, con o senza consumo di suolo, alle quali peraltro si richiedono modalità progettuali e criteri di sfruttamento immobiliare capaci di soluzioni ambientalmente qualificate e compatibili.
 - 2 E' finalizzato a creare un patrimonio di aree atte a compensare le trasformazioni del territorio ed a ricostituire nel territorio comunale particolari elementi di identità dei luoghi, secondo la consolidata tradizione e cultura locale e di valenza ambientale e/o paesaggistica, attraverso interventi di riqualificazione e/o rinaturalizzazione di parti del territorio comunale.
 - 3 Il meccanismo della compensazione ambientale deve essere obbligatoriamente applicato:
 - a) **in ambiti che venissero interessati da proposte di P.I.I. per la trasformazione;**
 - b) **alle altre zone del P.G.T. interessate dal Piano delle Regole ove sia consentita la demolizione di volumetrie ed Slp. private per la loro ricostruzione o ricollocazione in altra zona privata o pubblica.**
- 3.1 In tali casi l'approvazione dei relativi progetti urbanistici o edilizi dovranno essere subordinati alla previsione:
- a) della trasformazione dell' Ambito e/o del lotto interessati secondo principi di massima qualità e di salvaguardia delle risorse ambientali da tutelare in suolo, in soprasuolo e in sottosuolo, nonché nel rispetto delle prescrizioni indicate nelle specifiche norme di zona dal P.G.T. ;
 - b) al recupero e/o sistemazione di aree generalmente esterne all'ambito e/o al lotto, possibilmente nelle immediate adiacenze degli stessi, attraverso opere di rinaturalizzazione, valorizzazione e per l'approccio fruitivo, nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del contesto in cui si collocano.
- Dette aree vanno generalmente scelte tra quelle indicate dal P.G.T. come agricole o di pregio ambientale e naturalistico e comunque inedificabili, o in altre zone indicate dal Comune per il loro interesse collettivo, e la loro estensione dovrà essere pari ad almeno la superficie coperta S.c. prevista dall' intervento.
- Dette aree, ove permanessero in regime di proprietà privata, dovranno essere vincolate definitivamente a tale funzione compensativa con atto registrato e

trascritto ai RR.II., che riconosca anche la possibilità per il Comune di richiedere, in qualsiasi momento, la loro cessione o l'asservimento all'uso pubblico

- 3.2 L'onere finanziario aggiuntivo degli interventi di sistemazione con piantumazioni e/o attrezzature, determinato con computo metrico estimativo, non dovrà risultare inferiore al 50% dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondaria afferenti gli interventi edilizi dell'ambito e/o del lotto cui detti interventi sono correlati.
- 3.3 Il soggetto privato interessato alla trasformazione di un Ambito e/o del lotto può chiedere ed ottenere dal Comune, per comprovati motivi di impossibilità nel reperimento degli immobili su cui attuare la compensazione ambientale o nel caso sia già così prescritto dalle norme,
- la monetizzazione delle aree, nella misura minima prevista dalla normativa e al valore determinato dalla specifica deliberazione comunale,
- nonchè
- la monetizzazione del valore determinato da computo metrico estimativo delle relative opere di cui al punto 3.1.b). La monetizzazione non dovrà comunque risultare inferiore al 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria afferenti gli interventi edilizi.
- 3.4 Il Comune può sempre richiedere, in luogo della monetizzazione, che le opere di riqualificazione siano realizzate anche su tutte o parte delle aree in cessione o asservimento per standard urbanistici nel piano attuativo riguardante l'ambito o in altri piani attuativi o anche semplicemente in aree a standard nel PGT di cui abbia ottenuto formale disponibilità vincolata alla destinazione da parte della proprietà, anche ad integrazione di eventuali opere previste da eseguire a scomuto in applicazione dell'art. 46, comma 1 lettera b) della L.R.12/2005 laddove, a suo insindacabile giudizio, fossero ritenute idonee a conseguire le medesime o altre finalità ambientali e paesaggistiche.
- 3.5 Il Comune può utilizzare, ai fini dell'applicazione del meccanismo della compensazione ambientale nelle forme sopra indicate, anche il proprio patrimonio disponibile di aree ed edifici indipendentemente dalla destinazione prevista per essi dal Piano, con concessioni temporanee, con permutate o altre forme consentite dalla legge.
- 3.6 Il Comune, dopo l'intervenuta approvazione del PGT, definisce con deliberazione quali immobili del proprio patrimonio disponibile possono trovare utilizzazione per la gestione del principio di compensazione ambientale nell'ambito del territorio comunale.

Gli oneri di compensazione ambientale assunti in applicazione dei meccanismi del presente articolo assorbono, in tutto o in parte, le maggiorazioni del contributo di costruzione stabilite dall'art. 43 comma 2-bis della L.R. 12/2005 e dovute, nei casi previsti, dai soggetti attuatori in forza delle relative deliberazioni comunali.

CAPITOLO VI

IL TERRITORIO AGRICOLO E NATURALE

ART. 20 - (ART. 22 NTA del D.P.+ integrazioni)

TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO AGRICOLO E NATURALE

1. Principi di intervento nel "sistema agricolo-naturale" del territorio comunale.

In tutti gli interventi connessi all'esercizio dell'attività agricola si dovrà operare avendo cura del rispetto di due principi generali che sono alla base delle strategie di sviluppo sostenibile:

- le risorse naturali di suoli fertili adatti all'agricoltura devono essere utilizzate senza che esse vengano danneggiate o esaurite, in modo da non pregiudicare la possibilità di mantenere o incrementare un patrimonio utile alla vita delle future generazioni e le attività devono essere sviluppate laddove esistono le risorse naturali idonee e strettamente necessarie, nonchè solo quando gli impatti dello sviluppo non incidono irreversibilmente sulle condizioni ambientali;
- lo sviluppo e svolgimento delle attività produttive deve prevedere un sufficiente intervallo di tempo durante il quale l'ambiente possa rigenerarsi, mantenendo/ripristinando la fertilità dei suoli non solo tramite interventi artificiali, ma anche riprendendo opportune pratiche colturali tradizionali (quali la rotazione agraria), impedendo agli effetti collaterali derivanti dall'attuazione dello sviluppo e svolgimento delle attività produttive di instaurare un danno permanente a discapito della qualità e dell'integrità della risorsa stessa (il suolo), ma anche della qualità della vita della popolazione insediata nel territorio urbano ed extraurbano.

E' auspicata per tutte le aziende agricole insediate nel territorio comunale l'applicazione della periodica rotazione agraria nella conduzione dei terreni.

In caso di non esercizio della rotazione agraria per tre anni consecutivi e/o di mancato impegno, con atto registrato e trascritto ai RR.II., ad esercitarla per un periodo di almeno 10 anni, non sono applicabili al titolare dell'azienda agricola gli incentivi di cui al precedente art.18.3.7

2. Vincoli generali

Sono applicate, in questi ambiti, le previsioni e disposizioni contemplate per essi nel *Piano Paesaggistico Comunale* di cui all'art. 25, nonché dalla *Rete Ecologica Comunale (R.E.C.)* di cui all'art. 27.

3. Aree di tutela e valorizzazione delle risorse paesaggistico-ambientali

Nel "**sistema agricolo e naturale**" del territorio comunale, attraverso l'Azzonamento (PR 1), sono distinte due diverse Zone urbanistiche :

- **“AMBITI PER LE ATTIVITÀ AGRICOLE”** di cui al precedente art.15, a cui si rinvia per gli aspetti ivi normati che vanno integrati a quelli affrontati dal presente articolo, al punto 4 e successivi;

- **“ZONE VALLIVE DEI CORSI D'ACQUA”.**

Queste ultime Zone sono distinte in tre diversi Ambiti .

A) Ambiti di consolidamento dei caratteri naturalistici

B) Ambiti di elevato contenuto naturalistico

C) I boschi.

Sono gli ambiti del territorio comunale non suscettibili di alcuna trasformazione urbanistico/edilizia, cui corrispondono correlate prescrizioni di dettaglio qui di seguito definite:

- A) Ambiti di consolidamento dei caratteri naturalistici.**

Riguardano ambiti e/o sistemi che, per caratteristiche, estensione, fattori relazionali assumono rilevanza paesistico-ambientale di livello sovracomunale.

Essi concorrono, in relazione alle rispettive caratteristiche e vocazioni, alla definizione della “Rete verde territoriale”.

Trattasi di aree con carattere eterogenei, interessate da fattori specifici o dalla presenza combinata di aspetti fisici, naturalistici ed agrari, di valore congiunto. Pur nella loro connotazione a tratti fortemente antropizzata, questi ambiti conservano un ruolo significativo nella struttura ambientale (aree di connessione)

Obbiettivi principali:

- a) Consolidamento dei caratteri naturalistici e paesistici presenti;
- b) Controllo e orientamento delle attività e delle trasformazioni secondo criteri di compatibilità.

In questi ambiti si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) dovranno essere previsti adeguati criteri di mitigazione e di compensazione atti a favorire l'inserimento degli interventi nel contesto ambientale di riferimento;
- b) i nuovi insediamenti produttivi (ivi compresi gli allevamenti a carattere industriale), dovranno essere subordinati alla verifica d'impatto ambientale;
- c) le tipologie edilizie insediabili dovranno essere coerenti con il contesto di riferimento;
- d) non sono ammesse nuove edificazione all'interno dei "corridoi ecologici" di collegamento alla rete verde territoriale.

Non sono soggette a specifiche limitazioni per effetto del presente articolo le seguenti attività:

- a) gli interventi conservativi sul patrimonio edilizio esistente, come consentiti per le zone agricole
- b) la pratica delle normali attività agro-silvo-pastorali, nelle aree attualmente in uso e nelle forme tradizionali;
- c) opere di adeguamento funzionale e tecnologico di impianti e infrastrutture esistenti;
- d) opere ordinarie relative alla bonifica territoriale ed alla difesa del suolo;
- e) modeste derivazioni ed impianti per la rete irrigua;
- f) viabilità interpoderale o a servizio delle attività silvo-pastorali.

B) Ambiti di elevato contenuto naturalistico.

In queste zone è vietata qualsiasi forma di nuova edificazione e il PGT si attua per intervento diretto, sulla base di specifici progetti.

In questi ambiti si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

a) Assetto funzionale:

è consentito il proseguimento dell'attività produttiva agricola sulle aree coltivate alla data dell'adozione del presente PRG, ma non ne è consentita l'estensione.

L'attività produttiva agricola è comunque esclusa in una fascia di 20.00 ml di profondità a partire dalle rive del fiume e dai bordi delle zone umide, anche comprese; in questa fascia dovrà essere ricostituita la vegetazione naturale, in particolare ricostituendo il manto forestale di maggior pregio (alberature di alto fusto).

b) Assetto geomorfologico:

dovrà essere mantenuta la morfologia attuale del terrazzo principale e di quelli secondari. Dal ciglio del terrazzo principale è inoltre prescritta una fascia di rispetto di 3.00 ml., all'interno della quale è esclusa qualsiasi modificazione morfologica. Dovrà essere mantenuta la possibilità di evoluzione naturale del fiume; gli interventi di difesa idraulica dovranno essere realizzati secondo le tecniche di bioingegneria idraulica, evitando comunque ogni forma di difesa spondale rappresentata da depositi di macerie o altro materiale. E' fatto divieto di prosciugare ed interrare le zone umide ed altri ecosistemi formatisi per naturale evoluzione del fiume, nonché sopprimere i corsi d'acqua del reticolo minori.

c) Assetto vegetazionale:

la vegetazione arborea ed arbustiva esistente dovrà essere mantenuta, compresa quella relativa alle scarpate. Il potenziamento e l'accrescimento del sistema vegetazionale dovrà essere realizzato interessando le aree di riconnessione intercluse tra le residue formazioni vegetazionali, utilizzando le specie arbustive ed arboree locali. E' vietato lo sradicamento delle piante ad alto fusto e delle ceppaie, salvo che per le specie di pioppo ibrido a rapido accrescimento in coltura specializzata.

C) I boschi.

Vengono indicate sotto questa voce le aree relative ai boschi soggette al vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 comma 1 lettera g) del D.Lgs. n° 42/2004 e sue successive modifiche ed integrazioni e dal medesimo norme

4. Procedure autorizzazione di interventi non edificatori sulle Aree di tutela e valorizzazione delle risorse paesaggistico-ambientali

I proprietari di fondi inclusi nelle zone interessate dal precedente punto 3. del presente articolo, qualora intendessero effettuare interventi non riconducibili alle pratiche di ordinaria manutenzione agricola, quindi opere di manutenzione straordinaria o comportanti la modificazione degli assetti geomorfologici o lo stato di fatto ambientale

dei siti, interventi ancorché consentiti dalla vigente normativa, sono tenuti a presentare istanza al Comune, integrata con documentazione tecnica illustrativa o progetto.

Nel termine di giorni 60 il Comune provvederà ad esaminare la domanda pervenuta, rilasciando specifica autorizzazione con eventuali prescrizioni od a respingere la stessa con provvedimento motivato.

Qualora l'intervento richiesto rientrasse nelle competenze di altri Enti, la domanda sarà a questi inoltrata, a cura del Comune.

5. **Prescrizioni**

Tutti gli interventi in queste aree devono essere compatibili con i suddetti obbiettivi.

In questi ambiti si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) non sono ammesse nuove attività di cava e di discarica. Per quelle in atto e/o previste nel Piano Provinciale vigente, dovranno essere attuati interventi di recupero, coerenti con i caratteri naturalistici e paesaggistici dell'ambito interessato;
- b) è possibile derogare alle limitazioni di cui al comma precedente per modeste e puntuali escavazioni di materiali rocciosi compatti atte a soddisfare le esigenze edilizie locali connesse alle politiche paesistiche individuate dal P.T.C.P.. La deroga è ammessa quando il piano settoriale per le attività estrattive, attraverso studi specifici dimostri oggettive difficoltà a localizzare l'attività in ambiti a minor valenza naturalistica e paesistica. E' in ogni caso prevista la valutazione d'impatto ambientale;
- c) la circolazione con mezzi motorizzati, ad eccezione di quelli addetti alle normali attività agricole e silvo-pastorali, è consentita esclusivamente sulla viabilità ordinaria, o comunque lungo i percorsi da individuarsi appositamente da parte degli enti competenti (Comune, Provincia, ecc.) compatibile con le esigenze di salvaguardia dei valori ambientali presenti;
- d) Il taglio dei boschi è soggetto alle norme della L.R. 15/2002.

Non sono soggette a specifiche limitazioni per effetto del presente articolo le seguenti attività:

- g) gli interventi conservativi sul patrimonio edilizio esistente, come previsti per gli edifici siti nelle Zone agricole
- h) la pratica delle normali attività agro-silvo-pastorali, nelle aree attualmente in uso e nelle forme tradizionali;
- i) opere di adeguamento funzionale e tecnologico di impianti e infrastrutture esistenti;

- j) opere ordinarie relative alla bonifica territoriale ed alla difesa del suolo;
- k) modeste derivazioni ed impianti per uso idropotabile;
- l) viabilità interpodereale o a servizio delle attività silvo-pastorali.

6. **Aree e strutture per la fruizione delle risorse agricole e naturali e/o di valore paesaggistico-ambientale**

a) Attrezzature per attività fruibili compatibili con l'ambiente agricolo e naturale

Anche in deroga ai vincoli di inedificabilità previsti nelle zone agricole e naturali dalle norme del PGT e/o dalla legislazione in materia, nelle aree ricomprese in dette zone è consentito, a chi ne abbia titolo e attraverso una specifica convenzione con l'Amministrazione comunale, procedere alla loro attrezzatura e perciò riutilizzare e/o costruire edifici e strutture nonché spazi tecnici attrezzati, con funzioni di supporto o di servizio per lo svolgimento di attività esclusivamente di tipo turistico, ricreativo, educativo-culturale e sportivo, che siano specificamente improntate alla fruizione compatibile, od anche alla protezione o gestione, degli ambienti agricoli e naturali disponibili.

Tali edifici e strutture, chiuse o aperte, potranno ospitare spazi ad uso servizi logistici ed informativi, attrezzature di supporto a iniziative per il tempo libero, sportive e ricreative, per la ristorazione, locali per servizi igienici, strutture per il ricovero di animali ed attrezzature correlate, impianti tecnologici, infrastrutture per la mobilità ciclo pedonale e simili.

Detti edifici e strutture dovranno essere realizzati con l'impiego di materiali, consoni all'ambiente ospitante, prevalentemente di origine naturale e con tecnologie edificatorie ricavate, ove possibile, dalla bioingegneria.

E' fatto divieto, nelle Aree di tutela e valorizzazione delle risorse paesistico-ambientali, di realizzare edifici, mentre le strutture non devono prevedere l'impiego di strutture in cemento armato.

b) Percorsi di interesse ambientale e paesaggistico (*viabilità dolce*)

I percorsi di interesse ambientale e paesaggistico si inseriscono all'interno del sistema della viabilità agricolo/ambientale del territorio comunale e sovracomunale e

riguardano la viabilità carrabile, ciclabile e pedonale dedicata in particolare alla regolata frequentazione degli zone agricole e naturali da parte di tutti o di particolari categorie di cittadini.

L'obbiettivo da perseguire è di favorire, attraverso il percorso che spesso costituisce anche l'adeguato supporto alle attività e abitazioni presenti nelle zone, la visita e la conoscenza di queste peculiari porzioni del territorio comunale . Lungo tali tracciati potranno essere individuate fasce di rispetto, aree attrezzate predisposte per la sosta, l'informazione, la didattica, l'osservazione; dovranno perciò essere previsti adeguati cartelli di segnalazione dei tracciati nonché cartelli esplicativi dei principali elementi di valore storico-ambientale e naturalistico.

Negli interventi sono ammessi materiali e sistemi costruttivi compatibili con l'ambiente naturale, tali percorsi dovranno essere mantenuti a realizzati con materiali quale pietrischetto, ghiaia, calcaree e similari.

Sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinarie e straordinaria delle massicciate stradali esistenti che non ne modifichino il tracciato, le dimensioni ed la tipologia dei materiali impiegati e senza necessità di autorizzazione paesaggistica.

Queste disposizioni si intendono integrative delle specifiche "Prescrizioni di mitigazione paesaggistica e di compensazione ambientale" già previste all'art. 15, lettera G).

ART. 21 - (ART. 23 NTA del D.P.) - ZONE DEI CORSI D'ACQUA

1. Sono quelle parti del territorio interessate dai corsi d'acqua, dalle loro sponde, zone di golena e di difesa.

Sono ambiti del territorio comunale non suscettibili di alcuna trasformazione urbanistico/edilizia, cui corrispondono correlate prescrizioni di dettaglio qui di seguito definite:

- In queste zone è vietata qualunque manomissione che non si renda necessaria per la regolamentazione del regime idrico; gli interventi saranno compiuti esclusivamente dagli enti proprietari (amministrazioni pubbliche, consorzi, ecc.).
- Per le acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese si applicano le disposizioni e i divieti del Regio Decreto 25 Luglio 1904 n° 523 e s.m.i.
- Per le acque non pubbliche si applicano le disposizioni contenute nelle norme e disposizioni contenute nei deliberati comunali concernenti la individuazione del Reticolo Idrico Minore, in assenza del quale e fino alla sua approvazione si dovranno applicare le disposizioni del Regio Decreto in via transitoria
- Nella Tav.D.P.7 - Vincoli in scala 1:10.000, sono riportati i corsi d'acqua sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi e per gli effetti dell'art. 142, comma 1, del D.lgs. 42/2004.

CAPITOLO VII

GLI ASPETTI GEOLOGICI, IDROGEOLOGICI E SISMICI

ART. 22 - (ART. 24 NTA del D.P.) - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL TERRITORIO COMUNALE

1. L'applicazione delle presenti norme e disposizioni del Piano delle Regole, che disciplinano gli interventi urbanistici ed edilizi nelle diverse zone del territorio comunale in base alle classificazioni del PGT è correlata e subordinata alla verifica di compatibilità con le prescrizioni contenute nello **Studio Geologico** comunale.

1.1 A tal fine i progetti presentati per l'ottenimento dei relativi titoli autoritativi dell'edificazione devono essere corredati dallo stralcio della carta del territorio comunale relativa alle Classi di edificabilità prevedendosi, nella "Relazione Geologica Generale", prescrizioni, limitazioni e disposizioni circa la fattibilità degli interventi.

1.2 In ogni caso si applicano le prescrizioni di cui al D.M. 11.03.1988 e successive norme tecniche di attuazione.

2. Negli interventi sul territorio devono essere rispettate tutte le disposizioni inerenti il sistema irriguo locale e particolarmente quelle contenute nella individuazione e determinazione del Reticolo Idrico Minore "Norme regolamentari in materia di polizia idraulica e procedure tecnico-amministrative per il rilascio delle concessioni in materia di Demanio idrico appartenente al Reticolo Idrico Minore"

2.1 Tutta la rete idrica superficiale dovrà essere mantenuta: non si dovranno eseguire sbarramenti, e le eventuali tombature di attraversamento dovranno avere idonea luce e portata idraulica ed essere dotate di tutti gli accorgimenti ed ispezioni idonee per la loro manutenzione.

2.2 In aree critiche per l'esondabilità e il possibile dissesto dei versanti, per eventuali opere di arginatura e risistemazione si dovranno prediligere interventi con tecniche di ingegneria naturalistica.

3. Ai fini della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici si applicano al Piano delle Regole i disposti dell'art. 57 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

CAPITOLO VIII
I SERVIZI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E CONSOLIDATI
ZONE PUBBLICHE E PRIVATE DI INTERESSE GENERALE

ART. 23. CORRELAZIONI DEL PIANO DEI SERVIZI CON IL DOCUMENTO DI PIANO E CON IL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano dei Servizi, in sinergia ed integrazione con i contenuti programmatici e metodologici del Documento di Piano e del Piano delle Regole, valuta l'insieme
 - delle attrezzature pubbliche o private d'uso pubblico richieste obbligatoriamente da disposizioni di legge negli insediamenti ed attività consolidate del territorio comunale;
 - delle attrezzature pubbliche o private riconosciute dall'Amministrazione comunale comunque opportune ed utili per gli stessi insediamenti in quanto di interesse generale e/o collettivo,in quanto costituiscono fattore strategico di supporto delle principali funzioni e bisogni espressi dalla popolazione e dalle attività presenti nel territorio comunale.

2. Il Piano dei Servizi contiene, nelle tavv. PS. 3, 4a e 4b, le previsioni concernenti:
 - servizi pubblici comunali o di altri enti pubblici o di diritto pubblico per prestazioni amministrative, sociali, socio-sanitarie, assistenziali, ricreative e per il tempo libero, sportive, scolastiche, religiose, culturali, educative, ecc. e nel campo dell'edilizia sociale;
 - infrastrutture e reti a sviluppo lineare pubbliche, di uso pubblico consolidato o private di interesse pubblico, presenti anche nel sottosuolo, per l'erogazione di servizi
 - servizi privati di interesse generalein correlazione stretta con le altre scelte di pianificazione delle zone consolidate interessate

3. Il Piano dei Servizi, correlandosi al Piano delle Regole, indica nelle specifiche tavole a corredo la localizzazione dei diversi servizi tenuto conto
 - per quelli esistenti, dell'idoneità dell'attuale ubicazione ed assetto rispetto al fabbisogno del bacino d'utenza ;

- per quelli di nuova previsione, delle necessità quantitative complessivamente richieste dal fabbisogno pregresso e futuro correlato al bacino d'utenza, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità e tenuto conto dei valori paesaggistici e le tematiche ambientali eventualmente presenti.
4. Il Documento di Piano ed il Piano delle Regole esprimono le proprie indicazioni di natura programmatica, pianificatoria e di normativa generale, con riferimento anche al contesto urbano in cui si opera e che prevalgono rispetto ad eventuali discostamenti del Piano dei Servizi, salvo che questi siano concepiti ed espressi dalla presente normativa come specifiche e necessarie disposizioni di maggior dettaglio.
 5. Il Piano dei Servizi indica, con riferimento agli obiettivi di pianificazione individuati nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole, le modalità di sviluppo e integrazione dei servizi rispetto al fabbisogno della collettività cui sono destinati, quantificandone i tempi e modalità di realizzazione, nonché i presumibili costi di attuazione.

ART. 24. PIANO DEI SERVIZI : TIPOLOGIA DEI SERVIZI E REGIME GIURIDICO DEGLI IMMOBILI INTERESSATI

1. Il Piano dei Servizi individua i servizi alla collettività, pubblici e privati, indicando nelle specifiche tavole di azionamento la loro destinazione ed ubicazione. Normativamente vengono classificati in ragione:

- **della tipologia, ossia della loro funzione o meno di standard urbanistico**, in base alla legislazione vigente
- **del regime giuridico degli immobili interessati**, in relazione alla titolarità e legittimazione delle loro trasformazioni per servizi.

Le destinazioni programmate sono indicate nelle tavole medesime con apposita simbologia, ma possono essere modificate in sede di attuazione del PGT con l'approvazione di specifici progetti di altre opere pubbliche a diversa destinazione senza che tale modifica comporti variante urbanistica al PGT stesso.

A. I SERVIZI STANDARD URBANISTICI

2. Sono previste zone pubbliche o private per l'uso pubblico, convenzionato e/o regolamentato:

❖ i Servizi standard per le zone residenziali

- **Zone per Attrezzature di interesse comune:**
 - **Civiche**
 - **Religiose**
- **Zone per l'Istruzione dell'obbligo**
- **Zone per spazi pubblici attrezzati:**
 - **Verde Attrezzato**
 - **Attrezzature Sportive**
- **Zone per i Parcheggi**

❖ **i Servizi standard per le zone produttive** (terziario commerciali industriali e artigianali)

▪ **Zone per spazi pubblici attrezzati:**

○ **Verde Attrezzato**

▪ **Zone per i Parcheggi**

Ai fini del rispetto degli standards previsti dal D.M. 2/4/68 n.1444 così come modificati dalla L.R. 51/75 art.22 punti 1, 2, 3, sono computabili come aree a standard le superfici per le quali è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione o degli Enti istituzionalmente competenti alla realizzazione delle opere e quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento all'uso pubblico nella quantità stabilita dai Piani attuativi o Permessi di costruire o Concessioni d'uso convenzionate.

B. ALTRI SERVIZI PUBBLICI, DI USO PUBBLICO E INTERESSE GENERALE

3. Sono previste zone pubbliche o private per l'uso pubblico, convenzionato e/o regolamentato:

▪ **Zone per la Mobilità**

▪ **Zone per Servizi Tecnici urbani**

▪ **Zone per servizi e attrezzature private di uso e/o interesse pubblico**

C. IL REGIME GIURIDICO/AMMINISTRATIVO DEI SERVIZI

4. Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche realizzati tramite iniziativa diretta della Pubblica Amministrazione o ceduti ad essa nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni

contenute nel Piano dei Servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività a favore della popolazione residente nel comune e di quella eventualmente servita seppure non residente.

5. **Sono preordinati all'espropriazione**, per la realizzazione ad opera della Pubblica Amministrazione, le indicazioni di nuova previsione del Piano dei Servizi concernenti i servizi di cui alle lettere **A** e **B** del presente articolo ove siano di competenza esclusiva di enti della pubblica amministrazione istituzionalmente competenti.
6. I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera della pubblica amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal Piano dei Servizi hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso. Detti vincoli decadono qualora, entro tale termine, l'intervento cui sono preordinati non sia inserito, a cura del Comune, nel programma triennale delle opere pubbliche e relativo aggiornamento, ovvero non sia stato approvato lo strumento attuativo che ne preveda la realizzazione.
7. E' comunque ammessa, da parte del proprietario dell'area, entro il predetto termine quinquennale, la realizzazione diretta di attrezzature e servizi per la cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo, a condizione che la Giunta comunale espliciti con proprio atto la volontà di consentire tale realizzazione diretta ovvero, in caso contrario, ne motivi con argomentazioni di interesse pubblico il rifiuto. La realizzazione diretta è subordinata alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali.
8. **Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza** le nuove previsioni del Piano dei Servizi che demandano al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplano la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.
9. Gli immobili acquisiti al patrimonio pubblico o asserviti all'uso pubblico in base al meccanismo attuativo delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono destinate a servizi nelle destinazioni e quantità richieste dalla convenzione sottoscritta per l'attuazione dell'insediamento:
 - negli Ambiti per trasformazioni o ristrutturazioni urbanistiche a destinazione prevalentemente residenziale (ATR-ARU) o per insediamenti produttivi (ATP)

- negli Ambiti per trasformazioni urbanistiche con Programmi Integrati di Intervento(PII)
 - nelle Zone del Centro Storico e di antica formazione(ZTS) e nelle Zone esistenti e di completamento per insediamenti a prevalenza residenziale (ZTR) o per insediamenti produttivi(ZTP) nel caso di Piano di Recupero, o di altro Piano attuativo preventivo o di Permesso di Costruire convenzionato .
10. E' sempre ammessa, entro termini e modalità da stabilire nella specifica convenzione dello strumento attuativo approvato, la realizzazione diretta e l'eventuale gestione delle attrezzature e servizi in essa contemplati da parte del soggetto attuatore.
11. Le aree per servizi di cui, compresi quelli per servizi religiosi se gestite da Enti istituzionalmente competenti o da soggetti no profit (ONLUS di cui al DLGS 4/12/1997 n. 460), costituiscono area a standard, ma non sono soggette né all'acquisizione da parte del Comune, né all'assoggettamento all'uso pubblico.
12. Le aree a servizi privati non convenzionati, oltre a non costituire area a standard, non sono preordinate all'esproprio.

ART. 25. PRESCRIZIONI ATTUATIVE PER I SERVIZI

1. Zone per Attrezzature di interesse comune Civiche

Sono quelle ospitanti o destinate ad ospitare:

- a. sedi e delegazioni comunali istituzionali, centri civici;
- b. presidi per la sicurezza pubblica e la protezione civile,
- c. uffici postali
- d. attrezzature amministrative, culturali, assistenziali, sociali, sanitarie, ricreative;
- e. aree attrezzate per i mercati, le fiere e gli spettacoli viaggianti
- f. piazze ed aree pedonali dedicate (non viabilistiche)
- g. cimiteri.

Assetto giuridico/amministrativo

- 1.1 Gli immobili (aree e/o edifici) destinati alle queste attrezzature sono individuati nelle planimetrie del PGT con apposita simbologia e possono essere già di proprietà pubblica o, diversamente, per essi è previsto l'acquisto bonario o l'esproprio da parte del Comune o degli Enti istituzionalmente competenti.
- 1.2 La realizzazione e la gestione di tali attrezzature spettano al Comune, ovvero agli Enti per le opere di loro competenza oppure da altri soggetti privati individuati dal Comune, con concessione a questi ultimi dell'area in diritto di superficie oppure, ove l'area non sia pervenuta al Comune a mezzo di esproprio, anche con trasferimento in proprietà con apposita convenzione per garantirne l'uso pubblico, anche regolamentato.
- 1.3 E' consentita anche l'attuazione da parte dei proprietari delle aree ai sensi del comma 8 dell'art. 24.

Modalità, strumenti e specifiche prescrizioni esecutive

- 1.4 In queste zone l'intervento si attua per intervento edilizio diretto subordinato alla predisposizione di un progetto unitario relativo all'intera area, che ne preveda la complessiva sistemazione per la destinazione prevista.
- 1.5 Il progetto esecutivo dell'opera pubblica dovrà prevedere la dotazione di idonea quantità di parcheggi pubblici o d'uso pubblico, la cui realizzazione potrà essere prevista, in superficie o nel sottosuolo, prioritariamente all'interno

dell'area di pertinenza o, diversamente, in altre aree limitrofe idonee e disponibili.

- 1.6 Le aree non edificate, non destinate a parcheggi o spazi o passaggi pedonali e/o ciclabili e/o veicolari, saranno sistemate a verde.
- 1.7 Le zone per i cimiteri non comprendono le relative fasce di rispetto, indicate nelle tavole di piano ai fini dell'applicazione dei prescritti vincoli di in edificabilità e delle disposizioni del successivo art. 30.

Nelle zone cimiteriali di nuova realizzazione, le aree destinate a verde alberato dovranno occupare almeno un terzo della superficie totale, mentre le aree residue saranno destinate alle sepolture, ai relativi servizi e alla viabilità.

2. Zone per Attrezzature di interesse comune Religiose

Sono quelle ospitanti o destinate ad ospitare:

- a. gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici compresa l'area destinata a sagrato;
- b. gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
- c. gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro e siano gestiti nell'esercizio del ministero pastorale;
- d. gli immobili destinati a sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.

Assetto giuridico/amministrativo

- 2.1 Gli immobili (aree e/o edifici) destinati a queste attrezzature sono individuati nelle planimetrie del PGT con apposita simbologia. L'indicazione non costituisce vincolo preordinato all'esproprio per pubblica utilità e gli interventi relativi non competono alla Pubblica Amministrazione.
- 2.2 Gli immobili (aree e/o edifici) delle zone destinate a queste attrezzature, se non di proprietà pubblica, sono acquisiti direttamente da uno dei soggetti interessati di cui al comma 1 e 2 dell'art. 70 della L.R. 12/2005.

- 2.3 La realizzazione e la gestione di tali attrezzature spettano ai soggetti interessati che:
- nel caso di proprietà privata degli immobili, risultino aventi titolo sui beni e facciano richiesta di attuare l'intervento al Comune sulla scorta di specifico progetto, eventualmente anche in applicazione del comma 8 dell'art. 24;
 - nel caso di proprietà comunale degli immobili, siano stati individuati dal Comune quali destinatari della concessione in diritto di superficie o in proprietà degli immobili medesimi, previa stipula di apposita convenzione in cui, se del caso, siano anche previsti i vincoli imposti dal comma 3 dell' art. 71 della L.R. 12/2005.

Modalità, strumenti e specifiche prescrizioni esecutive

- 2.4 In queste zone l'intervento si attua per intervento edilizio diretto subordinato alla predisposizione di un progetto unitario relativo all'intera area, che ne preveda la complessiva sistemazione per la destinazione prevista e nel rispetto delle prescrizioni di cui al punto successivo.
- 2.5 Si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi per le nuove costruzioni:
- Uf = 0,60 mq/mq
Parcheggi pubblici = 1 mq/5mq Slp
Verde = 20 alberi /ha - 40 arbusti/ha
- 2.6 Il progetto esecutivo dovrà prevedere la prescritta dotazione di parcheggi pubblici o d'uso pubblico, la cui realizzazione potrà essere localizzata, in superficie o nel sottosuolo, prioritariamente all'interno dell'area di pertinenza o, diversamente, in altre aree limitrofe idonee e disponibili.
- 2.7 Le aree non edificate, non destinate a parcheggi o a spazi o percorsi pedonali e/o ciclabili e/o veicolari riconosciuti tecnicamente e funzionalmente indispensabili, saranno sistemate a verde.

3. Zone per l'Istruzione dell'obbligo

Sono quelle ospitanti o destinate ad ospitare:

- a. asili nido
- b. scuole d'infanzia

- c. scuole dell'obbligo
- d. strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo

Assetto giuridico/amministrativo

- 3.1 Gli immobili (aree e/o edifici) destinati a queste attrezzature sono individuati nelle planimetrie del PGT con apposita simbologia e possono essere già di proprietà pubblica o, diversamente, per essi è previsto l'acquisto bonario o l'esproprio da parte del Comune o degli Enti istituzionalmente competenti.
- 3.2 La realizzazione e la gestione di tali attrezzature spettano, con la sola esclusione degli asili nido, al Comune, ovvero agli Enti per le opere di loro competenza oppure da altri soggetti privati individuati dal Comune, con concessione a questi ultimi dell'area in diritto di superficie oppure, ove l'area non sia pervenuta al Comune a mezzo di esproprio, anche con trasferimento in proprietà con apposita convenzione per garantirne l'uso pubblico, anche regolamentato.
- 3.3 E' consentita anche l'attuazione da parte dei proprietari delle aree ai sensi del comma 8 dell'art. 24.
- 3.4 E' sempre consentita l'attuazione di asili nido da parte dei proprietari delle aree

Modalità, strumenti e specifiche prescrizioni esecutive

- 3.5 In queste zone l'intervento si attua per intervento edilizio diretto subordinato alla predisposizione di un progetto unitario relativo all'intera area, che ne preveda la complessiva sistemazione per la destinazione prevista.
- 3.6 Il progetto esecutivo dell'opera pubblica dovrà prevedere la dotazione di idonea quantità di parcheggi pubblici o d'uso pubblico, la cui realizzazione potrà essere prevista, in superficie o nel sottosuolo, prioritariamente all'interno dell'area di pertinenza o, diversamente, in altre aree limitrofe idonee e disponibili.
- 3.7 Le aree non edificate, non destinate a parcheggi o spazi o passaggi pedonali e/o ciclabili e/o veicolari, saranno sistemate a verde.

4. Zone per spazi pubblici a Verde Attrezzato

Sono quelle ospitanti o destinate ad ospitare:

- a. spazi per il gioco dei ragazzi nel verde
- b. spazi per il passeggio e la sosta nel verde, giardini pubblici

- c. strutture per il tempo libero all'aria aperta, parchi divertimento
- d. percorsi vita, percorsi e sentieri
- e. giardini botanici
- f. zone didattiche e per l'osservazione della natura, anche attrezzate, all'aria aperta

Assetto giuridico/amministrativo

- 4.1 Gli immobili (aree e/o edifici) destinati a queste attrezzature sono individuati nelle planimetrie del PGT con apposita simbologia e possono essere già di proprietà pubblica o, diversamente, per essi è previsto l'acquisto bonario o l'esproprio da parte del Comune o degli Enti istituzionalmente competenti.
- 4.2 La realizzazione e la gestione di tali attrezzature spettano al Comune, ovvero agli Enti per le opere di loro competenza oppure da altri soggetti privati individuati dal Comune, con concessione a questi ultimi dell'area in diritto di superficie oppure, ove l'area non sia pervenuta al Comune a mezzo di esproprio, anche con trasferimento in proprietà con apposita convenzione per garantirne l'uso pubblico, anche regolamentato.
- 4.3 E' consentita anche l'attuazione da parte dei proprietari delle aree ai sensi del comma 8 dell'art. 24.

Modalità, strumenti e specifiche prescrizioni esecutive

- 4.4 In queste zone l'intervento si attua per intervento edilizio diretto subordinato alla predisposizione di un progetto unitario relativo all'intera area, che ne preveda la complessiva sistemazione per la destinazione prevista.
- 4.5 Si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi per le nuove costruzioni:
 $U_f = 0,005 \text{ mq/mq}$
- 4.6 In queste aree possono essere realizzate solo costruzioni funzionali al verde pubblico, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici.
- 4.7 Il progetto esecutivo dell'opera pubblica dovrà prevedere la dotazione di idonea quantità di parcheggi pubblici o d'uso pubblico, la cui realizzazione potrà essere prevista, in superficie o nel sottosuolo, prioritariamente all'interno dell'area di pertinenza o, diversamente, in altre aree limitrofe idonee e disponibili.
- 4.8 Le aree non edificate, non destinate a parcheggi o spazi o passaggi

pedonali e/o ciclabili e/o veicolari , saranno sistemate a verde.

5. Zone per spazi pubblici ad Attrezzature Sportive

Sono quelle ospitanti o destinate ad ospitare:

- a. centri, strutture ed impianti regolamentari coperti e scoperti per l'esercizio delle diverse discipline sportive
- b. strutture sportive amatoriali all'aria aperta

Assetto giuridico/amministrativo

- 5.1 Gli immobili (aree e/o edifici) destinati a queste attrezzature sono individuati nelle planimetrie del PGT con apposita simbologia.
- 5.2 Gli immobili privati ricompresi nelle Zone per Attrezzature Sportive possono essere trasformati direttamente da altri soggetti pubblici o da soggetti privati interessati.
- 5.3 Gli immobili privati ricompresi nelle Zone per Attrezzature Sportive sono preordinati all'esproprio solo in caso di progetto di opera pubblica e per pubblica utilità, nel qual caso gli interventi relativi competono esclusivamente alla Pubblica Amministrazione.
- 5.4 La realizzazione e la gestione di tali attrezzature spettano, oltre che al Comune ed altri soggetti pubblici nel solo caso previsto al punto precedente, ai soggetti privati interessati che:
 - nel caso di proprietà privata degli immobili, risultino aventi titolo sui beni e facciano richiesta di attuare l'intervento al Comune sulla scorta di specifico progetto, eventualmente anche in applicazione del comma 8 dell'art. 24;
 - nel caso di proprietà comunale degli immobili, siano stati individuati dal Comune quali destinatari della concessione degli immobili medesimi in diritto di superficie oppure, ove l'area non sia pervenuta al Comune a mezzo di esproprio, anche con trasferimento in proprietà con apposita convenzione per garantirne l'uso pubblico, anche regolamentato.
- 5.5 E' consentita anche l'attuazione da parte dei privati proprietari delle aree ai sensi del comma 8 dell'art. 24.

Modalità, strumenti e specifiche prescrizioni esecutive

- 5.6 In queste zone l'intervento si attua per intervento edilizio diretto subordinato alla predisposizione di un progetto unitario relativo all'intera area, che ne preveda la complessiva sistemazione per la destinazione prevista.
- 5.7 Il progetto esecutivo dell'opera pubblica dovrà prevedere la dotazione di idonea quantità di parcheggi pubblici o d'uso pubblico, la cui realizzazione potrà essere prevista, in superficie o nel sottosuolo, prioritariamente all'interno dell'area di pertinenza o, diversamente, in altre aree limitrofe idonee e disponibili.
- 5.8 Le aree non edificate, non destinate a parcheggi o spazi o passaggi pedonali e/o ciclabili e/o veicolari , saranno sistemate a verde per almeno il 30% di quella complessiva.

6. Zone per i Parcheggi

Sono quelle ospitanti o destinate ad ospitare:

- a. spazi di parcheggio in sede stradale, anche regolamentati, aperti al pubblico
- b. spazi di parcheggio dedicati, sia interrati che fuori terra, aperti al pubblico
- c. parcheggi multipiano(silos) aperti al pubblico

Assetto giuridico/amministrativo

- 6.1 Gli immobili (aree e/o edifici) destinati a queste attrezzature sono individuati nelle planimetrie del PGT con apposita simbologia e possono essere già di proprietà pubblica o, diversamente, per essi è previsto l'acquisto bonario o l'esproprio da parte del Comune o degli Enti istituzionalmente competenti.
- 6.2 La realizzazione e la gestione di tali attrezzature spettano al Comune, ovvero agli Enti per le opere di loro competenza oppure da altri soggetti privati individuati dal Comune, con concessione a questi ultimi dell'area in diritto di superficie oppure, ove l'area non sia pervenuta al Comune a mezzo di esproprio, anche con trasferimento in proprietà con apposita convenzione per garantirne l'uso pubblico, anche regolamentato.
- 6.3 E' consentita anche l'attuazione da parte dei proprietari delle aree ai sensi del comma 8 dell'art. 24.

Modalità, strumenti e specifiche prescrizioni esecutive

- 6.4 In queste zone l'intervento si attua per intervento edilizio diretto subordinato alla predisposizione di un progetto unitario relativo all'intera area, che ne preveda la complessiva sistemazione per la destinazione prevista.
- 6.5 Il progetto esecutivo dell'opera pubblica dovrà prevedere la realizzazione dei parcheggi in superficie o nel sottosuolo.
- 6.6 Le aree non edificate, non destinate a parcheggi o spazi o passaggi pedonali e/o ciclabili e/o veicolari , saranno sistemate a verde con alberi e/o arbusti.

7. Zone per la Mobilità

Sono quelle ospitanti o destinate ad ospitare:

- a. strade pubbliche (carreggiate - marciapiedi - piste ciclabili – aree di sosta o fermata del trasporto pubblico) a servizio degli insediamenti
- b. piazze e spazi pubblici attrezzati per la mobilità pedonale e ciclo-pedonale
- c. aree a verde di servizio e arredo delle strade, anche attrezzato ed alberato
- d. stazioni di servizio alla mobilità (per l'erogazione dei carburanti, assistenza, ristoro, autolavaggi, ecc.)

Assetto giuridico/amministrativo

- 7.1 Gli immobili (aree e/o edifici) destinati a queste attrezzature sono individuati nelle planimetrie del PGT con apposita simbologia e possono essere già di proprietà pubblica o, diversamente, per essi è previsto l'acquisto bonario o l'esproprio da parte del Comune o degli Enti istituzionalmente competenti.
- 7.2 La realizzazione e la gestione di tali attrezzature spettano, ad eccezione delle stazioni di servizio alla mobilità, al Comune, ovvero agli Enti per le opere di loro competenza oppure da altri soggetti privati individuati dal Comune, con concessione a questi ultimi dell'area in diritto di superficie oppure, ove l'area non sia pervenuta al Comune a mezzo di esproprio, anche con trasferimento in proprietà con apposita convenzione per garantirne l'uso pubblico, anche regolamentato.
- 7.3 E' consentita anche l'attuazione da parte dei proprietari delle aree ai sensi del comma 8 dell'art. 24.
- 7.4 E' sempre consentita, mediante convenzione e purchè collocate ad una reciproca distanza non inferiore a ml. 500., la creazione delle stazioni di servizio alla mobilità per l'erogazione dei carburanti, autolavaggi, ecc., da parte dei

proprietari delle aree, anche quelle ricomprese nelle fasce di rispetto stradale di cui al successivo art. 27.

Modalità, strumenti e specifiche prescrizioni esecutive

- 7.5 In queste zone l'intervento si attua per intervento edilizio diretto subordinato alla predisposizione di un progetto unitario relativo all'intera area interessata, che ne preveda la complessiva sistemazione per la destinazione prevista.
- 7.6 L'indicazione grafica del tracciato delle strade veicolari e pedonali, dei nodi di confluenza di più strade e delle piazze, ha valore di massima fino alla redazione del progetto di esecuzione o di modifica dell'opera, fermo restando il valore tassativo delle demolizioni previste e delle sezioni stradali rilevabili graficamente dalle tavole di azzonamento a scala maggiore del PGT;
- 7.7 Le aree non edificate, non destinate ad aree di sosta o fermata del trasporto pubblico o a spazi o passaggi pedonali e/o ciclabili e/o veicolari o a stazioni di servizio, saranno sistemate a verde.
- 7.8 Nella nuova viabilità ed in quella esistente dovranno essere previsti, anche in riferimento alle indicazioni del Piano Paesaggistico comunale e /o quali elementi di arredo e/o di servizio :
- filari di alberi, con alberature d'alto o medio fusto, scelte tra le essenze tipiche del luogo, che dovranno essere poste a dimora con intervallo di mt. 7,00 tra i fusti e a distanza prescritta dalla carreggiata;
 - aiuole, spartitraffico e non, con messa a dimora ove possibile di essenze arbustive sempreverdi o floreali
 - segnaletica verticale ed orizzontale prescritta
 - rastrelliere per il deposito temporaneo delle biciclette
 - pensiline e panchine alle fermate del servizio di trasporto pubblico
 - cestini per la raccolta della carta
 - cassonetti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani
 - stazioni di servizio per l'erogazione dei carburanti, autolavaggi, ecc. ad un intervallo, nel medesimo senso di marcia, di almeno 500 mt.
- 7.9 La tipologia delle nuove strade comunali individuata sulle tavole di azzonamento è semplificabile nelle seguenti sezioni tipo, la cui miglior definizione dovrà essere concordata con l'Amministrazione comunale in sede di progetto esecutivo:
- nelle zone a prevalente destinazione residenziale: ml. 10,00, di cui almeno ml. 1,50 per ogni lato destinato ai percorsi pedonali.

- nelle zone a prevalente destinazione produttiva: mt. 12,00, di cui almeno ml. 1,50 per ogni lato destinato ai percorsi pedonali.
- 7.10 Laddove indicato o prescritto dalla normativa di P.G.T., nelle strade comunali di nuova previsione dovrà essere assicurata la formazione su un lato della pista ciclabile: in tal caso le larghezze di cui sopra dovranno essere incrementate di mt. 2,50.
- 7.11 Il PGT individua graficamente, negli elaborati di azzonamento, il tracciato di massima della trama dei percorsi pedonali e ciclabili, che si sviluppano nell'ambito urbano, creando un connettivo tra le zone urbane esistenti, quelle di nuovo impianto e i principali servizi pubblici.
- 7.12 I percorsi pedonali e ciclabili possono essere realizzati, oltre che nelle zone per i servizi, sia sulle carreggiate o marciapiedi di strade esistenti che in sede propria, in tutte le zone del territorio comunale.

norme per le stazioni di servizio

7.13 Nuovi impianti

La realizzazione di nuovi impianti è disciplinata dalle seguenti disposizioni:

- è consentita esclusivamente all'esterno dei centri abitati così come delimitati ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 285/92 - Nuovo Codice della Strada;
- gli accessi devono rispettare le disposizioni del citato D.Lgs. e del relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione;

Si applicano i seguenti indici e parametri:

R.c. - Rapporto di copertura = 60% della S.f. - Superficie fondiaria, comprese pensiline, box e tunnel lavaggi auto, ecc.

H - Altezza dei fabbricati = 4,50 ml. con l'esclusione delle pensiline per cui l'altezza massima non può superare 6,00 ml.

D.c. - Distanza dal confine (fabbricati e pensiline) = 5,00 ml.

Aree da destinare a verde = 15% della Superficie Fondiaria, con messa a dimora di arbusti e alberi tipici del luogo.

7.14 Impianti esistenti

Il potenziamento o la ristrutturazione degli impianti esistenti è disciplinata dalle seguenti disposizioni:

- è consentito il mantenimento e potenziamento degli impianti esclusivamente

- a. all'esterno dei centri abitati così come delimitati ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 285/92 - Nuovo Codice della Strada, con l'esclusione delle Zone urbanistiche A, B, C ed E;
- b. nelle Zone urbanistiche D ed all'interno delle fasce di rispetto stradale; gli accessi devono rispettare le disposizioni del citato D.Lgs. e del relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione;
- si applicano i seguenti indici e parametri:
 - R.c. - Rapporto di copertura = 80% della Superficie Fondiaria, comprese pensiline, box e tunnel lavaggi auto, chioschi, vendita accessori vari, locali tecnici fuori terra, locali per riparazione auto, bar e snack-bar, ecc.;
 - H - Altezza massima fabbricati = 4,50 con l'esclusione delle pensiline per cui l'altezza massima non può superare 6,0 ml.;
 - D.c. - Distanze degli edifici e delle pensiline dai confini = 5,00 ml.

7.15 Per tutte le strade comunali di nuova previsione intersecanti zone a destinazione agricola o zone comunque destinate al verde naturale, anche in ambiti urbani, o comunque laddove il Comune ne ravvisasse la necessità, dovrà essere prevista la creazione di sottopassaggi alle sedi viabilistiche carrabili, così da assicurare le esigenze di continuità dei percorsi faunistici e, nella fattispecie, di attraversamento degli animali in condizioni di salvaguardia e sicurezza. Tali manufatti, di diametro o altezza/larghezza non inferiori a cm. 40 netta interna e non dovranno essere allagabili ed essere posizionati ad intervalli non superiori ai mt. 50,00. La loro realizzazione dovrà comunque rispondere a corretti criteri di ingegneria naturalistica e di salvaguardia della biodiversità.

7.16 tracciati di massima della grande viabilità, nazionale e provinciale e i relativi nodi di confluenza, hanno un valore puramente indicativo per la redazione del tracciato vero e proprio da parte delle Amministrazioni Pubbliche competenti.

8. Zone per Servizi Tecnici urbani

Sono quelle ospitanti o destinate ad ospitare:

- a. attrezzature, impianti e reti pubbliche di distribuzione dell'acqua, del gas, dell'energia elettrica, del telefono, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni
- b. attrezzature, impianti e reti di pubblica illuminazione

- c. attrezzature, impianti e reti pubbliche di fognatura per le acque meteoriche (acque bianche) e per i reflui del consumo idrico (acque nere)
- d. impianti di depurazione
- e. attrezzature e impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani
- f. impianti di produzione e di conservazione di energia
- g. antenne ed impianti per la telefonia mobile

Assetto giuridico/amministrativo

- 8.1 Gli immobili (aree e/o edifici) destinati a queste attrezzature sono individuati nelle planimetrie del PGT con apposita simbologia e possono essere già di proprietà pubblica o, diversamente, per essi è previsto l'acquisto bonario o l'esproprio da parte del Comune o degli Enti istituzionalmente competenti.
- 8.2 La realizzazione e la gestione di tali attrezzature, ad eccezione degli impianti di produzione e di conservazione di energia, spettano al Comune, ovvero agli Enti per le opere di loro competenza oppure da altri soggetti privati individuati dal Comune, con concessione a questi ultimi della titolarità di progettazione e/o esecuzione e/o gestione delle reti o dell'impianto.
- 8.3 E' consentita anche l'attuazione da parte dei proprietari delle aree ai sensi del comma 8 dell'art. 24.
- 8.4 E' sempre consentita l'attuazione da parte dei proprietari delle aree degli impianti di produzione e di conservazione di energia

Modalità, strumenti e specifiche prescrizioni esecutive

- 8.5 In queste zone l'intervento si attua per intervento edilizio diretto subordinato alla predisposizione di un progetto unitario relativo all'intera area, che ne preveda la complessiva sistemazione per la destinazione prevista.
- 8.6 Il progetto esecutivo dell'opera pubblica dovrà prevedere la dotazione di idonea quantità di parcheggi pubblici o d'uso pubblico, la cui realizzazione potrà essere prevista, in superficie o nel sottosuolo, prioritariamente all'interno dell'area di pertinenza o, diversamente, in altre aree limitrofe idonee e disponibili.
- 8.7 Le aree non edificate, non destinate a parcheggi o spazi o passaggi pedonali e/o ciclabili e/o veicolari, saranno sistemate a verde.
- 8.8 Nelle zone ospitanti gli impianti di depurazione dovranno essere rispettate le norme di cui all'allegato 4 della delibera CITAI del 4.2.1977 con particolare riferimento alla presenza di idonea fascia di rispetto di almeno 100 mt..

Norme particolari concernenti linee ed impianti elettrici

- 8.9 La costruzione di opere edilizie adibite a stazioni e cabine elettriche è subordinata agli assenti edilizi previsti dalla legislazione in materia.
- 8.10 Le opere edilizie relative alle cabine di trasformazione per l'alimentazione delle utenze, non vengono computate nel calcolo dell'edificazione consentita.
- 8.11 In tutte le zone è consentita l'edificazione a confine delle cabine di trasformazione anche se la loro altezza supera i limiti stabiliti dalle presenti norme.
- 8.12 La costruzione di nuove linee elettriche e relative opere accessorie e la modifica di quelle esistenti sono disciplinate dalle vigenti leggi nazionali e regionali in materia.
- 8.13 Per tutte le costruzioni previste in prossimità delle linee elettriche e che prevedano la presenza di persone devono essere rispettate le distanze di cui al D.P.C.M. 23 aprile 1992, ed in particolare:
- linee a 132 kV > 10 ml.;
 - linee a 220 kV > 18 ml.;
 - linee a 380 kV > 28 ml..
- 8.14 La costituzione di servitù di elettrodotto sugli immobili deve essere registrata e trascritta alla Conservatoria dei RR.II.

Norme particolari concernenti impianti ed antenne per la telefonia mobile

- 8.15 La realizzazione di antenne radiotelevisive e telefoniche potrà avvenire esclusivamente negli Ambiti per le attività agricole di cui alla lettera F) dell'art. 17 delle Norme D.P. 25 e dell'art 15 delle Norme di Dettaglio P.R.6 con le seguenti limitazioni:
- distanza minima di ml. 150 dal perimetro delle Zone A, B., C, D, e dalle aree od edifici per i servizi di cui all'art. 24, eccezion fatta per le Zone per Servizi Tecnici urbani (ST);
 - la struttura dell'antenna deve essere preferibilmente realizzata a forma di palo;
 - dovrà privilegiarsi la realizzazione di antenne ospitanti più soggetti concessionari per l'esercizio della telefonia mobile: in tal caso sarà ammesso il traliccio;
 - gli eventuali edifici o box di servizio, necessari al contenimento delle apparecchiature a terra, dovranno avere copertura a capanna con manto in tegole a canale (coppi), e rivestimento delle pareti esterne in intonaco rustico, o a civile;

- l'area dovrà essere recintata con paletti e rete metallica o grigliato metallico in colore verde, senza muretto e con fondazione in cls non emergente dal terreno, avente una altezza non superiore a ml. 2,50, contornata da siepe sempreverde.

9 Zone per servizi e attrezzature private di uso e/o interesse pubblico:

Sono quelle ospitanti o destinate ad ospitare:

- a. sedi di associazioni culturali, politiche e sindacali
- b. sedi di associazioni con finalità socio-assistenziali
- c. centri terapeutici, case di cura, case di soggiorno per anziani
- d. farmacie
- e. ambulatori e studi medici convenzionati S.S.N.
- f. centri terziario-direzionali quali centri congressuali, spazi espositivi
- g. centri di ricerca, parchi scientifici e tecnologici, ecc
- h. sportelli bancari ed agenzie assicurative, immobiliari, turistiche
- i. attrezzature per attività alberghiere e turistico-ricettive
- j. strutture per attività di bar e/o ristorazione
- k. strutture per l'intrattenimento: discoteche, cinema, teatri, sale gioco
- l. strutture per lo sport amatoriale ed il tempo libero, palestre per il fitness e la danza, centri e strutture ippiche, ecc.

Assetto giuridico/amministrativo

- 9.1 Gli immobili (aree e/o edifici) destinati a queste attrezzature sono individuati nelle planimetrie del PGT con apposita simbologia.
- 9.2 La realizzazione e la gestione di tali attrezzature spettano ai soggetti privati interessati che:
 - nel caso di proprietà privata degli immobili, risultino aventi titolo sui beni e facciano richiesta di attuare l'intervento al Comune sulla scorta di specifico progetto, eventualmente anche in applicazione del comma 8 dell'art. 24;
 - nel caso di proprietà comunale degli immobili, siano stati individuati dal Comune quali destinatari della concessione degli immobili medesimi in diritto di superficie oppure, ove l'area non sia pervenuta al Comune a mezzo di esproprio, anche con trasferimento in proprietà con apposita convenzione per garantirne l'uso pubblico, anche regolamentato.

Modalità, strumenti e specifiche prescrizioni esecutive

- 9.3 In queste zone l'intervento si attua per intervento edilizio diretto subordinato alla predisposizione di un progetto unitario relativo all'intera area, che ne preveda la complessiva sistemazione per la destinazione prevista.
- 9.4 Si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi per le nuove costruzioni nei lotti suscettibili di autonoma utilizzazione :
- Uf = 0,60 mq/mq
Parcheggi pubblici = 1 mq/1mq SIp
Verde = 20 alberi /ha - 40 arbusti/ha
- 9.5 Detti servizi privati possono trovare collocazione anche in tutti gli Ambiti e le Zone di cui alle lettere da A) ad F) dell'art. 17 delle Norme D.P. 25 e dell'art 15 delle Norme di Dettaglio P.R.6
- 9.6 Il progetto esecutivo dell'opera dovrà prevedere la dotazione della richiesta quantità di parcheggi pubblici o d'uso pubblico, la cui realizzazione potrà essere prevista, in superficie o nel sottosuolo, prioritariamente all'interno dell'area di pertinenza o, diversamente, in altre aree limitrofe idonee e disponibili.
- 9.7 Le aree non edificate, non destinate a parcheggi o spazi o passaggi pedonali e/o ciclabili e/o veicolari , saranno sistemate a verde per almeno il 30% di quella complessiva.

CAPITOLO IX

RAPPORTI CON IL PAESAGGIO E LA RETE ECOLOGICA COMUNALE

ART. 26. CORRELAZIONI DEL PIANO DEI SERVIZI CON IL PIANO PAESAGGISTICO E LA R.E.C.

1. Per le trasformazioni, il recupero e/o il completamento urbanistiche ed edilizie, nel campo dei servizi pubblici e privati, si sono individuate ed esplicitate tutte le possibili azioni intrinseche di mitigazione paesaggistica e quelle estrinseche di compensazione ambientale connesse agli ambiti e/o lotti di intervento edilizio, come di seguito indicato:

A) nel territorio urbanizzato o da trasformare:

Si sono individuate le seguenti azioni:

- massima contrazione del rapporto di copertura dei suoli nei lotti di insediamento
- minima estensione delle pavimentazioni esterne impermeabili nei lotti di insediamento a favore di sistemazioni a verde delle superfici non edificate(Sne)
- interventi di riqualificazione e/o limitato ampliamento del patrimonio edilizio
- riqualificazione e/o potenziamento del patrimonio infrastrutturale e urbanizzativo e delle risorse ambientali, anche esterne agli ambiti o lotti di insediamento

A tal fine sono inserite, agli artt. 17 e 18 delle Norme del Documento di Piano e all' art. 15 delle Norme di Dettaglio del Piano delle Regole e per le diverse Zone ivi indicate, le specifiche "Prescrizioni di mitigazione paesaggistica e di compensazione ambientale" che devono applicarsi anche a tutti gli immobili da trasformare e da realizzare, ivi compresi quelli con destinazione a servizi pubblici, per standard e non, e privati di interesse generale.

Le prescrizioni riguardano in particolare :

- la disciplina del Centro Storico e dei Nuclei di Antica Formazione per la salvaguardia:
 - degli elementi e le connotazioni della struttura storica degli insediamenti
 - dei valori ambientali delle connotazioni urbane
 - del pregio architettonico dei singoli edifici
 - delle caratteristiche delle varie componenti architettoniche, strutturali o decorative che abbiano valore storico o artistico
- il mantenimento e miglioramento del paesaggio urbano attraverso:

- il miglioramento ambientale e paesaggistico delle aree di connessione dei margini urbani con le aree agricole adiacenti
- la creazione e/o valorizzazione di percorsi ciclopedonali lungo i corsi d'acqua esistenti e/o rinaturalizzazione delle relative sponde
- gli interventi di armonizzazione delle aree produttive esistenti o di nuova formazione con l'ambiente circostante

B) nel territorio agricolo o inedificabile:

In esso si prevedono e prescrivono le seguenti azioni:

- la rinaturalizzazione delle sponde lungo i corsi d'acqua, in particolare nei tratti del fiume Lambro caratterizzato dalle anse e dalle mortizze nella zona sud-ovest del territorio comunale, anche attraverso l'uso delle compensazioni correlate alle sottrazioni di suolo per le trasformazioni urbanistiche.
- le opere di riassetto e salvaguardia del sistema irriguo locale, inteso anche come testimonianza storica e di identità dei luoghi
- le opere di riassetto e salvaguardia della viabilità rurale esistente, intesa anch'essa come testimonianza storica e di identità dei luoghi.
- il ripristino e/o la creazione di filari alberati lungo la viabilità rurale (strade poderali) o i fossi del sistema irriguo (piante di ripa) con essenze arboree autoctone

A tal fine si applicano, oltre che le specifiche "Prescrizioni di mitigazione paesaggistica e di compensazione ambientale" previste all'art. 15, lettera G), anche le altre disposizioni di valenza paesaggistica contemplate al precedente CAPITOLO VI - artt.20 e 21

2. Nell'elaborato tav. D.P.23 del Documento di Piano e in quelli del Piano Paesaggistico del Piano delle Regole sono individuate le aree di interesse paesaggistico, storico monumentale, delle aree e degli elementi del paesaggio nel territorio comunale.

3. Al fine di favorire l'attuazione di detti interventi anche al di fuori della programmazione degli investimenti comunali e di applicare i principi di sussidiarietà nelle diverse iniziative sul territorio, alle azioni sopra indicate da esplicitare nella realizzazione dei servizi da parte dei privati; laddove previsto, si applicano gli incentivi e le compensazioni immobiliari previsti dal precedente art. 18

CAPITOLO X

ZONE A VINCOLO SPECIALE

ART. 27. FASCE DI RISPETTO STRADALE

1. Le fasce di rispetto stradale sono individuate graficamente negli elaborati di PGT, come definite dagli artt. 16, 17 e 18 del Decreto legislativo 285/92 e dagli artt. 26, 27 e 28 del DPR 495/92 e successive modificazioni.
2. Le fasce di rispetto individuate in cartografia dal limite della sede stradale, sono determinate dalla distanza minima da osservarsi nell'edificazione misurata in posizione orizzontale a partire dal ciglio della strada.
3. Ove il Piano preveda la sovrapposizione delle zone destinate a fasce di rispetto stradale con altra zona di piano, questa ultima è per intero computabile ai fini edificatori.
4. In tali aree e' vietata ogni nuova costruzione o l'ampliamento e/o sovrizzo di quelle esistenti oltre i fili edilizi esistenti verso strada; eventuali recinzioni devono essere facilmente movibili e autorizzate a titolo precario.
5. Le fasce di rispetto stradale sono destinate alla realizzazione di nuove strade, all'ampliamento di strade esistenti, alla realizzazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili, alla sistemazione a verde, alla rimodellazione del suolo a fini paesaggistici e ambientali e alla realizzazione di barriere antirumore.
6. In tali fasce è consentita l'edificazione di recinzioni, parcheggi e stazioni di servizio con i relativi accessori, previa stipula di una apposita convenzione con l'Amministrazione comunale e/o con l'Ente competente alla gestione dell'arteria.

ART. 28. FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

1. Si tratta degli ambiti vincolati ai sensi della legislazione paesaggistica vigente riguardante, nello specifico, i 150 mt. dai corsi d'acqua pubblici individuati nelle tavole di azionamento del Piano, comprendenti anche quelli sottoposti alle disposizioni, ai fini idraulici, dell'art. 95 del RD 523/1904.
2. Tali ambiti sono soggetti alle procedure autorizzative ed ai pareri definiti dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia.
3. In ogni caso ed ai fini idraulici, nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua,
 - a) sono vietati:
 - in tutto il territorio comunale:
 - qualunque intervento di deviazione, copertura e restringimento delle sezioni idrauliche libere.
 - entro la fascia di 10 mt dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, le seguenti attività:
 - la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con muraure che si elevino oltre la quota del piano di campagna;
 - gli scavi;
 - entro la fascia di 4 mt dai limiti come sopra definiti:
 - le piantagioni;
 - i movimenti di terreno;
 - b) sono ammessi:
 - in tutto il territorio comunale:
 - gli interventi di regolare ed ordinaria manutenzione e pulizia della rete idrologica
 - a distanza di 4 mt dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici,
 - solo recinzioni asportabili formati da pali e rete metallica.
 - Nelle zone di pertinenza dei corsi d'acqua pubblici
 - le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale, ai sensi dall'art. 95 del RD 523/1904, .
 - le opere previste dagli artt. 97 e 98 del citato RD 523/1904, , previa autorizzazione regionale.

4. Per le ulteriori norme specifiche relative a tali ambiti si rimanda:

- alle “ alla Relazione e Norme geologiche di Piano”
- alle ” Norme Regolamentari in materia di Polizia Idraulica del Reticolo Idrico Minore”

inerenti il territorio comunale e costitutivi anch'essi del P.G.T.

ART. 29. ZONE DI RISPETTO DI POZZI E SORGENTI

1. Le zone di rispetto per approvvigionamento idrico individuate nelle tavole di azionamento del piano hanno lo scopo di assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare a consumo umano.
2. In dette zone si applica quanto previsto dagli artt. 5 e 6 del DPR n.236/1988, che impongono divieti per attività e destinazioni d'uso dei suoli in esse compresi.
3. Per le ulteriori norme specifiche relative a tali ambiti si rimanda:
 - alle “ alla Relazione e Norme geologiche di Piano”
inerenti il territorio comunale e costitutivi anch'essi del P.G.T.

ART. 30. ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE

1. Le zone di rispetto cimiteriali vigenti sono le seguenti:
 - Cimitero Capoluogo = 50,00 ml. per ogni lato;
 - Cimitero in località Bolognola = 100,00 ml. per i lati sud ed est, e 150,00 ml. per gli altri lati, come indicato graficamente nella tav.D.P.7- Vincoli e nelle tavv.P.S.3 e PS.4
2. Le fasce di rispetto e le eventuali riduzioni ammesse sono determinate dai singoli provvedimenti di approvazione dei competenti organi istituzionali.
3. Per gli edifici preesistenti a tali provvedimenti e ricadenti all'interno delle fasce di rispetto cimiteriale non sono possibili ampliamenti se non per gravi e giustificati motivi riconosciute da tali organi istituzionali competenti quando non si oppongano ineludibili ragioni igienico-sanitarie ai sensi dell'art. 338, comma 4, del T.U.L.L.SS.

CAPITOLO XI

NORME PARTICOLARI

ART. 31. (ART. 31 NTA del D.P.) PRESCRIZIONI PER LE INIZIATIVE URBANISTICHE ED EDILIZIE IN CORSO NEGLI AMBITI CONSOLIDATI

1. I Piani Attuativi e Programmi vigenti negli Ambiti consolidati alla data di adozione del presente Piano delle Regole, comunque denominati, conservano efficacia sino alla loro scadenza convenzionale, nel rispetto comunque degli impegni convenzionali sottoscritti, salvo che non si provveda ad introdurre modifiche planivolumetriche essenziali e rientranti per legge anche nelle varianti allo strumento urbanistico generale cui originariamente il piano attuativo si è richiamato, nel qual caso dovranno adeguarsi alle previsioni del PGT.

2. In particolare e diversamente:

- **per il Piano Attuativo inerente l'ATI 2 (P.I.P. di iniziativa comunale - tav. DP17)** si applicano le disposizioni contenute nelle relative norme tecniche di attuazione e norme edilizie di intervento.

Soluzioni planivolumetriche diverse rispetto a quelle già approvate potranno essere attivate in applicazione delle disposizioni di legge in materia.

Le destinazioni consentite in queste aree, anche a superamento di quelle stabilite dalle norme originarie, sono:

Produttivo industriale e/o artigianale

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Sedi aziendali(Uffici tecnici ed amministrativi-commerciali)

Fabbricati, spazi e attrezzature per servizi alle maestranze (spogliatoi, mense, ristorazione e ritrovo)

Spacci per la vendita dei prodotti aziendali

Stabilimenti per l' artigianato produttivo e l' industria

Officine, laboratori e negozi per l'artigianato di servizio

Esposizioni dei prodotti aziendali

Depositi e magazzini

Depositi e magazzini di logistica

Depositi a cielo aperto

Produttivo commerciale e per Servizi Privati di Interesse Collettivo

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Negozi per il commercio di vicinato

Negozi per medie strutture di vendita

Commercio all'ingrosso

Pubblici esercizi

Officine, laboratori e negozi per artigianato di servizio

Terziario-Direzionale e per Servizi Privati di Interesse Collettivo

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Uffici e studi professionali

Sedi di attività politiche, sindacali, associative, culturali

Centri terziario-direzionali (centri congressuali, centri di ricerca, parchi scientifici e tecnologici, ecc.)

Spazi espositivi

Sportelli bancari ed agenzie assicurative, immobiliari, turistiche

Fabbricati, spazi e attrezzature per attività alberghiere e ricettive

Fabbricati, spazi e attrezzature private per attività ludico-ricreative e per lo sport ed il tempo libero

Fabbricati, spazi e attrezzature private per attività sanitarie e socio-assistenziali (ambulatori, cliniche, case di cura, di riposo e di assistenza sanitaria, ecc)

Centri per il ricovero temporaneo di animali (canili, gattili, ecc.)

Per Servizi Pubblici di Interesse Generale

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Sedi istituzionali e amministrative

Fabbricati, spazi e attrezzature d'interesse comune civili

Fabbricati, spazi e attrezzature per lo spettacolo e la cultura

Fabbricati, spazi e attrezzature per lo sport

Fabbricati, spazi e attrezzature sanitarie e socio-assistenziali

Fabbricati, spazi e attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani

Fabbricati, spazi e attrezzature di servizio alle attività produttive

Fabbricati, spazi e attrezzature di servizio alle attività terziario/commerciali

Strutture annonarie e mercati

Spazi a verde con o senza attrezzature per il gioco, il tempo libero

Per la Mobilità

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Sedi viabili e attrezzature per la mobilità di veicoli a motore o a traino animale

Sedi viabili e attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile

Stazioni di servizio, di ristorazione e di erogazione di carburanti

Autostazioni

Autorimesse di autotaxi e altri servizi di trasporto pubblico

Parcheggi a raso aperti al pubblico

Parcheggi multipiano aperti al pubblico

Corsi d'acqua

▪ **In relazione al Piano Attuativo inerente l'ATI 6 (Lottizz. "2 Alberi" - tav. DP 17)**

e in fase iniziale di attuazione in località Cascina Cascinetta, ove si procedesse all'attivazione di iniziative immobiliari per insediamenti nell'ATP7, per quest'ultimo è fatto l'obbligo di integrarsi funzionalmente, urbanizzativamente e planivolumetricamente con esso.

In tal caso si dovrà provvedere:

- per quanto anche indicativamente previsto nel relativo Schema Direttore dell'ATP 7 e con lo strumento attuativo prescelto, a predisporre una soluzione progettuale plani volumetrica finalizzata a ricercare soluzioni unitarie di pianificazione attuativa concordate tra i soggetti attuatori dei due ambiti, vuoi nell'assetto delle superfici e dei volumi edilizi, come pure nell'articolazione delle urbanizzazioni, eventualmente anche a modifica del Piano Attuativo già convenzionato per l'ambito ATP 6, che in tal caso verrà aggiornato con le procedure di legge ;
- L'ATP 6, assumendo in forza delle presenti norme i medesimi e maggiori indici e parametri urbanistici ed edilizi di tutte gli altri ambiti produttivi di trasformazione del PGT,, dovrà conseguentemente assumere e rispettare, per i soli incrementi insediativi che venissero attuati:
 1. gli oneri urbanizzativi che, attraverso il loro ricalcolo sulla complessiva SIp conseguita nell'ambito, risultassero eccedenti l'ammontare delle

opere a scomputo assunte in base al computo metrico estimativo allegato all'atto convenzionale già stipulato e a quelle eventuali ancora da assumere e anch'esse computate;

2. gli standard aggiuntivi richiesti;
3. le prescrizioni di mitigazione paesaggistica e di compensazione ambientale indicate all'art. 15.2. lettera E).

E' consentita la monetizzazione parziale o totale delle cessioni e delle opere richieste per i nuovi incrementi insediativi ai punti 1, 2 e 3.

- L'ATP 6 dovrà inoltre soggiacere, ai sensi del D.Lgs. n.334 del 17/08/1999, a quanto stabilito per l'intervento attivato dalla Soc. Logistica 93 nell'Elaborato Tecnico di Rischio di Incidente Rilevante(ERIR) in ordine alle fasce di danno potenziale e relativi vincoli.

3. Restano fatti salvi, seppure risultassero in contrasto con i contenuti e le norme del P.G.T.:

- i permessi di costruire già rilasciati, i cui lavori siano già iniziati alla data di adozione del presente Piano;
- le DIA o SCIA già efficaci ai sensi di legge, i cui lavori siano già iniziati alla data di adozione del presente Piano;
- progetti generali infrastrutturali a carattere regionale e provinciale;
- Accordi di Programma attivati;
- Programmi Integrati di Intervento attivati;
- progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico adottati o approvati prima della data di adozione del presente Piano.