

Città di Cologno Monzese  
Provincia di Milano



## *Piano di Governo del Territorio*

*Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 24.01.2013*

*Modificato con deliberazione di Consiglio Comunale di correzione di errori*

*materiali n. 70 del 20 Settembre 2016*

# DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE



POLITECNICO DI MILANO

Dipartimento di Architettura e Pianificazione

Responsabile Scientifico / Maria Cristina Treu



CITTÀ DI COLOGNO MONZESE

Ufficio di Piano

Responsabile tecnico / Paola Perego

# Ufficio di Piano

Sindaco e assessore alla Programmazione del territorio: Mario Soldano

Responsabile del Procedimento: Paola Perego

## Redazione Piano di Governo del territorio:

- POLITECNICO DI MILANO - Dipartimento di Architettura e Pianificazione  
Responsabile Scientifico e Tecnico/ Arch. Prof. Maria Cristina Treu
- COMUNE DI COLOGNO M.SE – Ufficio di piano  
Responsabile Tecnico / Arch. Paola Perego
- Studio Legale VIVIANI  
Responsabile Giuridico / Avv. Mario Viviani

## POLITECNICO DI MILANO -Dipartimento di Architettura e Pianificazione

Maria Cristina Treu con:

Silvia Pezzoli, Valeria Romagnoli, Laura Boi, Alessandro Trapani, Alessandra Di Marco, Daniele Bignami e Alessio Campi

## COMUNE DI COLOGNO M.SE – Ufficio di piano

Paola Perego con:

Mauro Mandelli, Walter Corrado, Alessandro Cipolla, Viviana Borgese, Mirella Pasquini

## STUDIO LEGALE VIVIANI

Mario Viviani, Andrea Bagnasco

## Redazione Studio della componente geologica idrogeologica e sismica:

### REA - Ricerche Ecologiche Applicate soc. srl

Domenico D'Alessio, Anna M. Gentilini

## hanno collaborato:

### COOPERATE srl

### COMUNE DI COLOGNO M.SE

Contabilità Ragioneria - Angelo Pavanello

Demanio Patrimonio Esproprio - Michele Liotta, Silvana Seghezzi, Rosalba Calò

Cultura Sport Tempo Libero e Biblioteca e Servizi Multimediali Agostino Colombo, Marilena Cortesini

Segreteria Sindaco - Elena Pappalardo

Servizi Demografici Elena Zamponi

Settore Edilizia - Marilena Bergamo, Giuseppina Bianchi, Stefania Camata, Viviana Coltra, Salvatore Giunta, Rosanna Pignataro, Graziella Scavone, Stefano Sironi, Gianpiero Vergata

Settore Pubblica Istruzione - Angela D'Onofrio

Settore Servizi Sociali e Politiche della Casa - Lino Volpato

Settore Urbanizzazioni Primarie e Secondarie - Danilo Bettoni, Lorenzo Iachelini, Daniele Menegatti, Vincenzo Cirelli

SIC – Reti Informatiche - Roberta Nicolis

## Redazione Controdeduzioni

### Ufficio di piano:

Paola Perego con: Mauro Mandelli, Walter Corrado, Alessandro Cipolla, Viviana Borgese, Mirella Pasquini, Marilena Bergamo, Stefania Camata

### Collaborazione scientifica POLITECNICO DI MILANO - Dipartimento di Architettura e Pianificazione

Maria Cristina Treu

### Assistenza legale

Mario Viviani, Andrea Bagnasco

### Contenuti geologici Rea srl

## INDICE

Contenuti ed elaborati costitutivi.-

### DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Art. 1.- Aree destinate all'agricoltura.-

Art. 2.- Aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologiche-

Art. 2.1. - Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (P.L.I.S.)

Art. 2.2.- Fascia di rispetto fluviale (art. 142 D.Lgs. 42/04)

Art. 2.3.- Bellezze di Insieme: il Naviglio Martesana (art. 136 D.Lgs. 42/04)

Art. 2.4.- Corridoio ecologico della rete regionale, provinciale e comunale

Art. 2.5.- Aree e fasce boscate

Art. 2.6.- Alberi di interesse monumentale

Art. 3.- Aree non soggette a trasformazione urbanistica (NT).-

Art. 4.- Beni culturali tutelati o da tutelare.-

Art. 5.- Percorsi stradali storici.-

Art. 6.- Il tessuto urbano consolidato (TUC).-

Art. 6.1. - Nuclei di antica formazione (NAF)

Art. 6.2. -Tessuto a prevalente destinazione residenziale

6.2.1.- R1. *Tessuto residenziale consolidato con valore storico e tipologico*

6.2.2.- R2. *Tessuto residenziale con verde privato.*

6.2.3.- R3. *Tessuto residenziale consolidato*

6.2.4.- R4 *Tessuto residenziale con assetto modificabile*

Art. 6.3 - Tessuto a prevalente destinazione produttiva

6.3.1.- P1. *Tessuto produttivo consolidato*

6.3.2.- P2. *Tessuto agroproduttivo.*

6.3.3.- P3. *Tessuto produttivo a localizzazione impropria*

6.3.4.- PT. *Tessuto produttivo tecnologico.-*

Art. 6.4.- Tessuto a prevalente destinazione commerciale

6.4.1.- C1. *Tessuto commerciale di tipo 1*

6.4.2.- C2. *Tessuto commerciale di tipo 2.*

Art. 6.5.- D. Tessuto a prevalente destinazione direzionale o ricettiva

Art. 6.6.- Ambiti soggetti a preventivo piano attuativo o permesso di costruire convenzionato

6.6.1.- *Ambiti soggetti a preventivo piano attuativo (ATU. – A.C. – A.C.A.)*

6.6.2.- *Ambiti soggetti a permesso di costruire convenzionato (P.C.C.)*

Art. 6.7.- Altri interventi soggetti a preventivo piano attuativo o permesso di costruire convenzionato

Art. 6.8. - Disposizione transitoria per i piani attuativi convenzionati in fase di attuazione

Art. 7.- Disposizioni particolari dei tessuti residenziali.-

Art. 7.1.- Recupero dei sottotetti ai fini abitativi

Art. 7.2.- Edificazione di eventuali lotti liberi

Art. 7.3. – Sopralzi e ampliamenti all'interno della sagoma.-

Art. 8.- Disposizioni specifiche delle attività commerciali.-

Art. 9.- CC. Centri di distribuzione carburanti.-

Art. 10.- Attività commerciali e di servizio su aree pubbliche e private di uso pubblico.-

Art. 11.- Zone Territoriali omogenee ai sensi del D.M. 1444/68.-

Art. 12. – Disposizioni specifiche per l'abbattimento delle barriere architettoniche.-

---

Allegato A. Schede Operative degli Ambiti sottoposti a preventivo Piano Attuativo (A.T.U – A.C. –A.C.A.)

Allegato B. Schede Operative degli Ambiti sottoposti a preventivo Permesso di Costruire Convenzionato (P.C.C.)

Allegato C. Individuazione dei Nuclei di Antica Formazione (N.A.F.)

Allegato D. Individuazione degli immobili sottoposti o da sottoporre a vincolo (Beni culturali)

**Contenuti ed elaborati costitutivi.-**

Il Piano delle Regole (PdR) disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio secondo gli obiettivi di sviluppo complessivo definiti dal Documento di Piano assicurando la compatibilità e -ove necessario- la conformità con gli indirizzi della pianificazione provinciale e regionale.

Il Piano delle Regole (PdR) è costituito, oltre che dalle presenti disposizioni di attuazione complete di allegati, dai seguenti elaborati aventi carattere, rispettivamente, ricognitivo/illustrativo o prescrittivo (p):

- Relazione
- Tavola PR01 - Disciplina del tessuto urbano consolidato delle aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologiche nonché delle aree non soggette a trasformazione - Scala 1:5000 (p)
- Tavola PR02a – Disciplina del tessuto urbano consolidato delle aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologiche nonché delle aree non soggette a trasformazione - Scala 1:2000 (p)
- Tavola PR02b – Disciplina del tessuto urbano consolidato delle aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologiche nonché delle aree non soggette a trasformazione - Scala 1:2000 (p)
- Tavola PR02c – Disciplina del tessuto urbano consolidato delle aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologiche nonché delle aree non soggette a trasformazione - Scala 1:2000 (p)
- Tavola PR02d – Disciplina del tessuto urbano consolidato delle aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologiche nonché delle aree non soggette a trasformazione - Scala 1:2000 (p)
- Tavola PR02e – Disciplina del tessuto urbano consolidato delle aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologiche nonché delle aree non soggette a trasformazione - Scala 1:2000 (p)
- Tavola PR03 – Elementi per la valutazione della sensibilità paesistica dei siti- Scala 1:5000 (p)
- Tavola PR04 – Zone territoriali omogenee ai sensi del DM 1444/68 - Scala 1:5000 (p)

Le tavole: 7 – Vincoli di natura ambientale, 8 – Sintesi, 9 - Fattibilità Geologica - Scala 1:5000 (p).

Dette tavole costituiscono parte integrante dello Studio della Componente geologica, idrogeologica e sismica allegato al Documento di Piano del PGT. Esse formano parte integrante anche del Piano delle Regole e delle disposizioni comuni.

**DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE****Art. 1.- Aree destinate all'agricoltura.-**

Nel territorio comunale non sono individuate aree destinate all'agricoltura.

**Art. 2.- Aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologiche.-**

La tavola PR01 individua le seguenti aree di valore paesaggistico, ambientale od ecologiche da tutelare, da valorizzare e/o da recuperare.

**Art. 2.1.- Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (P.L.I.S.).-**

Sono individuati nella tavola PR01 i seguenti parchi locali d'interesse sovra-comunale:

- **“Media Valle del Lambro”** riconosciuto con Delibera di Giunta Regionale n. 7/8966 del 30/04/2002 e con Delibera di Giunta Provinciale n. 954/06 del 04/12/2006
- **“Est delle Cave”** riconosciuto con Delibera di Giunta Provinciale n. 501/09 del 25.05.2009

L'edificazione nelle aree comprese negli ambiti dei PLIS è subordinata all'approvazione di apposito piano attuativo, ai sensi della DGR n. 8/6148 del 12 dicembre 2007, da redigere in forma coordinata con i Comuni cointeressati e gli organi di gestione del Parco e da approvare secondo le procedure previste per i Piani Particolareggiati.

Il piano attuativo dovrà essere redatto nel rispetto degli accordi convenzionali assunti con gli altri enti interessati.

Fino all'approvazione del piano attuativo del Parco, si applicano le seguenti disposizioni transitorie:

- sono vietate le nuove edificazioni, è però consentita la realizzazione di strutture ed impianti pubblici e privati di uso pubblico convenzionato, compatibili con le finalità del Parco previa approvazione da parte dei Comuni cointeressati e degli organi di gestione del Parco
- gli interventi edilizi ammessi debbono essere volti alla tutela e alla fruizione dei caratteri paesistico-ambientali
- è vietata l'apertura di nuove cave ed impianti per l'ammasso e il trattamento di materiali (carcasse di veicoli, rottami, rifiuti, etc.), ad esclusione di quelli connessi all'attività agricola e di quelli trattati in piattaforme ecologiche, eco-centri o isole ecologiche, realizzati secondo le disposizioni vigenti
- è vietato l'insediamento di attività non compatibili con le funzioni del Parco

Eventuali diritti edificatori riconosciuti dal P.G.T. ad aree incluse nei PLIS, debbono essere attuati altrove.

**Art. 2.2.- Fascia di rispetto fluviale (art. 142 D.Lgs. 42/04).-**

Le tavole PR01 e PR02 riportano indicativamente la fascia adiacente al Lambro soggetta al vincolo paesaggistico di legge. L'esatta individuazione della fascia dei 150 metri del vincolo è determinata in sede esecutiva.

Gli interventi di trasformazione edilizia o urbanistica relativi agli immobili compresi anche solo parzialmente all'interno di detta fascia sono subordinati alla preventiva autorizzazione della competente autorità.

**Art. 2.3.- Bellezze di Insieme: il Naviglio Martesana (art. 136 D.Lgs. 42/04).-**

Le tavole PR01 e PR02 individuano individua in esecuzione della delibera della commissione provinciale per le bellezze naturali di Milano n. 2 del 2/12/1999, il compendio di aree costituenti il bene paesaggistico Naviglio Martesana.

Ogni intervento che incida sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici nonché gli interventi di trasformazione edilizia o urbanistica sono subordinati all'ottenimento di preventiva autorizzazione

paesaggistica e al rispetto delle prescrizioni contenute nel vigente Piano Territoriale Regionale d'Area (PTR) dei Navigli lombardi. La progettazione e realizzazione degli interventi dovrà rispettare i criteri di gestione per l'ambito di tutela paesaggistica del Naviglio Martesana approvati dalla commissione provinciale il 22.12.2004.

Le opere a scavalco sul canale devono essere realizzate con franco idraulico atto a garantire il passaggio di natanti adibiti a qualsiasi navigazione, escludendo in ogni caso la posa di manufatti a raso

#### **Art. 2.4.- Corridoio ecologico della rete regionale, provinciale e comunale.-**

Le tavole PR01 e PR02 individuano individua il corridoio ecologico del fiume Lambro e la fascia arboreo - arbustiva orientata nel senso del corridoio, con larghezza di 50 metri all'interno della quale sono ammessi unicamente gli interventi di rinaturalizzazione e forestazione. Per gli edifici esistenti sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria volti al mantenimento dell'esistente. In caso di demolizione è vietata la ricostruzione in sito, restando la stessa possibile su aree aventi la medesima destinazione funzionale, nell'ambito di Piani Attuativi con incremento massimo del 10% della superficie complessiva salvo diversa maggiore soglia stabilita dalla scheda operativa.

#### **Art. 2.5.- Aree e fasce boscate.-**

Le tavole PR01 e PR02 individuano, a livello di maggior dettaglio, aree e fasce boscate per le quali sono ammesse solo gli interventi diretti alla valorizzazione del patrimonio vegetale nel rispetto delle disposizioni eventualmente contenute nel PTCP e nel piano di indirizzo forestale (PIF), per le quali non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso ai sensi dell'articolo 26 del PIF.

#### **Art. 2.6.- Alberi di interesse monumentale.-**

Le tavole PR01 e PR02 individuano con apposito segno grafico l'area sulla quale insiste un esemplare di albero di interesse monumentale per il quale è fatto obbligo il mantenimento e sono vietati tutti gli interventi che possano comportare il danneggiamento dello stesso.

Al fine di tutelare la permanenza e consentire un'ottimale conservazione è determinata una fascia di rispetto di ampiezza non inferiore a 7 metri dal margine del fusto all'interno della quale è vietata la realizzazione di scavi, di pavimentazioni, di impermeabilizzazioni o di altri manufatti, comprese installazioni temporanee di cantiere. Per interventi in quest'area è obbligatoria una relazione agronomica che individui la zona di rispetto specifica e che descriva puntualmente gli accorgimenti atti a garantire la tutela dell'esemplare.

E' consentito l'abbattimento esclusivamente per esigenze di pubblica incolumità, o per la realizzazione di opere pubbliche documentatamente non collocabili altrove, o per esigenze fitosanitarie. In quest'ultimo caso, l'abbattimento è autorizzato dal Comune, previa acquisizione di una perizia tecnica effettuata da un esperto in discipline agronomiche e forestali.

**Art. 3.- Aree non soggette a trasformazione urbanistica (NT).-**

Le tavole PR01 e PR02 individuano come non soggette a trasformazione urbanistica, le aree comprese nella classe di fattibilità Geologica ed Idrogeologiche 4, lettere a), b), c) e d) individuate anche nella tavola 9 dello Studio Geologico allegato al Documento di Piano.

Su tali aree sono vietati ogni nuova costruzione ivi compresi l'ampliamento ed il sopralzo, gli interventi di recupero che comportino la demolizione e la successiva ricostruzione nonché comunque ogni intervento che comporti incremento della superficie di pavimento o del carico insediativo. La destinazione d'uso principale è quella esistente.

Sono consentiti incrementi della superficie coperta esistente nel limite massimo del 20% per la realizzazione di tettoie, pensiline e balconi. In ogni caso dovrà essere garantito un rapporto di permeabilità (**Rp**) pari al 15% nelle aree aventi destinazione principale prevalente industriale ed artigianale e del 30% nelle altre.

In caso di demolizione è vietata la ricostruzione in sito, restando la stessa possibile su aree aventi la medesima destinazione funzionale, nell'ambito di Piani Attuativi con incremento massimo del 10% della superficie complessiva salvo diversa maggiore soglia stabilita dalla scheda operativa. Alle aree libere è attribuito un indice fondiario di **0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>** la cui Slp corrispondente, potrà essere trasferita nell'ambito di Piani Attuativi con incremento massimo del 10% della superficie complessiva salvo diversa maggiore soglia stabilita dalla scheda operativa.

Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Per le aree a servizi individuate nel PdS devono essere rispettate le disposizioni del presente articolo, restando possibile la realizzazione di nuovi spazi a verde pubblico e privato e di parcheggi pubblici a raso; per le strade esistenti sono consentiti la manutenzione, la realizzazione e il potenziamento delle reti dei sottoservizi e tutti gli interventi volti a favorire il deflusso delle acque, è però consentita la realizzazione di nuove strade e nuovi percorsi ciclopedonali, compresi gli interventi di manutenzione di quelle esistenti, nonché le opere di interrimento degli elettrodotti e i relativi interventi di ripristino stradale dovranno essere conformi alle previsioni del piano urbano del traffico (PUT) e del PdS.

**Art. 4. - Beni culturali tutelati o da tutelare.-**

I beni culturali sono individuati con apposita campitura nelle tavole PR01 e PR02.

L'allegato D alle presenti disposizioni identifica con diverso cromatismo i beni culturali già oggetto di tutela ai sensi delle vigenti disposizioni di legge nonché quelli per i quali viene formulata proposta motivata di vincolo.

I beni culturali non possono essere distrutti, deteriorati, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere culturale oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione e valorizzazione.

Sono vietati tutti gli interventi edilizi volti ad alterare lo stato originario del bene culturale.

Gli interventi edilizi concernenti gli immobili vincolati al suddetto allegato D sono subordinati al preventivo rilascio di autorizzazione della competente soprintendenza secondo la disciplina speciale dettata dalle norme vigenti in materia.

Gli interventi riguardanti immobili oggetto di proposta di vincolo, sono subordinati all'ottenimento del preventivo parere favorevole da parte della medesima soprintendenza.

#### **Art. 5. - Percorsi stradali storici.-**

Le tavole PR01 e PR02 individuano gli assi stradali ancora esistenti che hanno determinato l'impianto originario dei nuclei di antica formazione nonché quelli i tratti viari esistenti di connessione che completano e integrano la rete dei percorsi storici collegando i tratti esistenti che sono sopravvissuti alle trasformazioni del territorio.

I percorsi storici e i tratti viari di connessione debbono essere conservati al fine di preservarne la permanenza, la continuità e la leggibilità del tracciato.

Per tutti gli interventi relativi alla manutenzione e al rifacimento stradale dovrà essere valutato l'impiego di tipologie, materiali e segnaletica, adeguate a valorizzarne il carattere storico e di connessione dei nuclei di antica formazione.

#### **Art. 6.- Tessuto urbano consolidato. (TUC).-**

Il tessuto urbano consolidato è delimitato da apposita linea continua nella tavola PR01. All'interno del TUC vengono distinti i nuclei di antica formazione (NAF), i beni culturali, il tessuto a prevalente destinazione residenziale, il tessuto a prevalente destinazione produttiva, il tessuto a prevalente destinazione direzionale e ricettiva ecc..

L'edificabilità delle aree del tessuto urbano consolidato è definita assumendo come riferimento le differenti consistenze insediative e destinazioni funzionali. Le presenti norme stabiliscono quando siano necessari il permesso di costruire convenzionato (PCC) o l'approvazione preventiva di un piano attuativo (P.A.). In mancanza di tali prescrizioni l'intervento edilizio diretto per la nuova edificazione è comunque consentito solo quando sia accertata l'esistenza e l'adeguatezza delle opere di urbanizzazione a rete (strade pubbliche, rete fognaria allacciata ad idoneo depuratore, reti dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, del metano, telefonica) al servizio dell'area interessata dall'intervento; ad eventuali carenze parziali può essere ovviato a norma di quanto stabilito dal secondo comma dell'art.12 D.P.R. n. 380/2001.

Le diverse parti del tessuto urbano consolidato sono disciplinate secondo le disposizioni di cui appresso.

#### **Art. 6.1.- Nuclei di Antica Formazione (NAF).-**

La tavola PR01 e l'allegato C (scala 1:2000) alle presenti norme individuano i nove nuclei di antica formazione denominati:

1. nucleo di Cologno Centro
2. nucleo di San Giuliano



3. nucleo di San Maurizio
4. nucleo di Bettolino Freddo
5. nucleo di Cascina Cava Rossa
6. nucleo di Cascina Campagnazza
7. nucleo di Santa Maria
8. nucleo di Ginestrino
9. nucleo di Cascina Metallino

Per gli edifici esistenti compresi all'interno dei NAF sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia che non comportino demolizione e ricostruzione. Eventuali interventi di ristrutturazione edilizia che comportino anche la demolizione e ricostruzione parziale o totale degli edifici compresi nel NAF, possono essere realizzati solo se disciplinati da specifico Piano di Recupero esteso all'intero fabbricato che garantisca connotati morfologici, cromatici e funzionali, appropriati per il contesto dello specifico nucleo. Sono vietati tutti gli altri interventi.

Fermo quanto sopra, gli interventi sono soggetti alla disciplina compatibile dettata dagli artt. 4, 6.2.1 e 6.2.2 o da quella del PdS a seconda dell'inclusione dell'edificio e dell'area interessata tra i beni culturali o nei tessuti R1, R2 o in aree a servizi.

Nei suddetti interventi ammissibili l'operatore dovrà provvedere a quanto segue:

- eliminazione delle superfetazioni nonché di tutti gli elementi (strutturali o sovrastrutturali) recenti e non coerenti, sotto il profilo materico e tipologico, con l'organismo originario, curando la conservazione delle parti strutturali per le quali sono consentite eventuali sostituzioni parziali solo se rese necessarie da esigenze statiche o antisismiche
- il ripristino dei caratteri tipo-morfologici delle facciate originarie, anche attraverso una loro parziale ricomposizione, nel rispetto delle forme e delle proporzioni delle aperture
- il mantenimento delle parti esterne dell'organismo architettonico, conservandone i caratteri e gli elementi tipici e connotativi, quali la dimensione e la forma delle aperture, porte e finestre, delle cornici, dei fregi, dei materiali e dei colori originari come rilevati da una dettagliata analisi storica da allegare al progetto oltre che da un rilievo fotografico esteso ad un significativo intorno che individui lo stato di fatto ed evidenzi nel dettaglio i particolari da mantenere o da eliminare
- il mantenimento dei materiali originali a vista o, laddove lo stesso non sia possibile, la sostituzione con altri di caratteristiche qualitative ed estetiche coerenti; tale criterio conservativo va rispettato anche negli interventi relativi agli arredi fissi, alle pavimentazioni interne ed esterne, al patrimonio arboreo dei giardini e dei cortili
- Il ripristino dei tetti nella forma e pendenza originaria, salve lievi traslazioni al solo fine di consentire l'allineamento della gronda e, là dove possibile del colmo, senza incremento di Slp e senza formazione di altezze che eccedano le esistenti per oltre cm 60
- l'impiego d'intonaco nella finitura delle facciate ed il ripristino delle coperture a falde inclinate in cotto

Gli interventi riguardanti la viabilità pubblica e gli spazi pubblici aperti, quali: giardini, piazze, parcheggi, ecc, devono essere orientati al rispetto delle caratteristiche tipologiche originarie e all'uso di modalità di intervento, materiali, arredo urbano, colorazioni, essenze arboree, adeguate a tutelare, valorizzare, ripristinare e/o conservare la struttura del nucleo di antica formazione e le sue relazioni con il contesto.

L'insediamento di esercizi di vicinato e di somministrazione di alimenti e bevande è consentito solo al piano terra degli edifici, ove invece non è consentito l'insediamento di attività di tipo direzionale per il credito, assicurazioni e servizi finanziari, ecc.

E' consentito il mantenimento delle attività di questi ultimi tipi, esistenti alla data del 30/12/2011. In caso di chiusura o trasferimento dell'esercizio non è ulteriormente consentito l'insediamento di dette attività.

#### **Art. 6.2.- Tessuto a prevalente destinazione residenziale.-**

##### **6.2.1.- R1 - Tessuto residenziale consolidato con valore storico e tipologico.-**

Le tavole PR01 e PR02 individuano il tessuto residenziale consolidato R1, comprendente parte del nucleo di antica formazione, con presenza di fabbricati e relative pertinenze, oggetto di tutela o da tutelare.

Sono ammesse le seguenti **destinazioni principali**: residenziale e attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale devono essere mantenuti **altezza (H) e Slp esistenti** al 30/12/2011.

In caso di interventi relativi a cortili e ad aree di pertinenza deve essere rispettato il **rapporto di permeabilità pari al 30%** del lotto di intervento. Qualora il Rp esistente sia inferiore a quello prescritto sono consentiti solo interventi che mantengano o migliorino il Rp esistente.

Per gli edifici e aree compresi tra i beni culturali è fatto salvo quanto disposto dal precedente art. 4 Beni culturali tutelati o da tutelare, ed è, in ogni caso, fatto salvo quanto disposto dal precedente art. 6.1. Nuclei di antica formazione.

##### **6.2.2.- R2 – Tessuto residenziale con verde privato.-**

Le tavole PR01 e PR02 individuano il tessuto residenziale R2 costituito da immobili a bassa densità aventi aree di pertinenza a parco o a giardino da salvaguardare.

Sono ammesse le seguenti **destinazioni principali**: residenziale; commerciale limitatamente alla funzione di somministrazione di alimenti e bevande; ricettiva e per attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

Sono altresì consentiti interventi di nuova costruzione che non comportino **incrementi della Slp esistente, superiori al 20%**.

Gli interventi relativi alle aree di pertinenza devono garantire il mantenimento, il completamento o la formazione di spazi a verde piantumati per la realizzazione di giardini e parchi privati nel rispetto delle disposizioni del regolamento comunale del verde.

Nelle aree di pertinenza sono consentiti interventi edilizi compatibili con l'uso, il mantenimento, la valorizzazione e la fruizione delle stesse quali l'installazione di attrezzature da giardino di tipo precario (gazebo, gioco bimbi, ecc.) piscine scoperte e parcheggi privati scoperti.

Gli interventi dovranno rispettare i seguenti indici urbanistici:

- **H max** = 15 mt
- **Rc** = 40%
- **Rp** = 50%

Nel caso di realizzazione di parcheggi privati nel sottosuolo gli stessi dovranno essere completamente interrati e non potranno avere un'estensione superiore al 50% dell'area di pertinenza, compresa rampa di accesso opportunamente mascherata.

I progetti edilizi, e in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto esistenti al 30/12/2011, nonché tutte le specie pregiate esistenti, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali.

Per gli edifici e aree compresi tra i beni culturali e i nuclei di antica formazione è fatto salvo quanto disposto dai precedenti artt. 5 e 6.1.

#### 6.2.3.- R3 - Tessuto residenziale consolidato.-

Le tavole PR01 e PR02 individuano il tessuto residenziale R3 costituito da immobili ad alta densità o da complessi edilizi omogenei per i quali deve essere conservato l'assetto tipologico e morfologico e devono essere promossi interventi di valorizzazione degli edifici esistenti.

E' ammessa la seguente **destinazione principale**: residenziale.

La fabbricabilità fondiaria è pari alla **Slp esistente**; ove però questa non raggiunga l'indice fondiario di **0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**, è consentito di raggiungere detto indice.

Devono essere altresì rispettati i seguenti indici urbanistici:

- **H max** = m 15,00
- **Rc** = Esistente, ove non raggiunga il 50% di Sf è consentito di raggiungere tale rapporto
- **Rp** = Esistente, non inferiore al 30% di Sf

Nelle aree di pertinenza degli edifici, nelle quali il rapporto di permeabilità (Rp) esistente sia inferiore al 30%, sono consentiti gli interventi volti a raggiungere tale rapporto o a migliorare l'esistente, anche mediante realizzazione di impianti di recupero delle acque di seconda pioggia provenienti dalle coperture dei fabbricati con immissione delle stesse in appositi pozzi perdenti, la superficie di dette coperture è considerata nel computo della Sd nella misura non superiore al 50% di quella dovuta, previa verifica dell'idoneità degli impianti di raccolta e di smaltimento e del sistema di monitoraggio. L'Amministrazione può definire schemi tipo concordati con l'autorità competente in materia igienico-sanitaria.

Sono sempre consentiti gli interventi volti al recupero delle facciate degradate.

Sono consentiti **incrementi della Slp**, mediante la chiusura di logge e porticati esistenti a condizioni che l'intervento, comporti una modifica dell'esteriorità dell'edificio e sia esteso all'intero edificio o all'intera facciata oggetto di intervento, prevedendo soluzioni progettuali armoniche, ordinate e proporzionate che

valorizzino il manufatto edilizio esistente e risultino coerenti con il contesto in cui sono inserite, motivando eventuali discostamenti. Dovranno essere impiegati materiali, colorazioni e finiture omogenee e di qualità. Sono inoltre consentiti ampliamenti della Sc esistente per un massimo del 10% di Sf e che comunque non comportino una superficie coperta complessiva superiore al 70% del lotto.

#### 6.2.4.- R4 - Tessuto residenziale con assetto modificabile.-

Le tavole PR01 e PR02 individuano il tessuto residenziale R4 costituito da complessi edilizi disomogenei, con la presenza di alcuni vuoti e per i quali sono consentiti interventi di completamento mediante interventi volti a migliorare l'assetto tipo/morfologico.

E' ammessa la seguente **destinazione principale**: residenziale.

La fabbricabilità fondiaria è pari alla **Slp esistente**; ove però questa non raggiunga l'indice fondiario di **0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**, è consentito di raggiungere detto indice.

Devono essere altresì rispettati i seguenti indici urbanistici:

- **H max** = m 15,00
- **Rc** = 50%
- **Rp** = 30%

Al fine di favorire il processo di riqualificazione urbana del tessuto residenziale R4, è sempre consentita la presentazione di proposte di Piano Attuativo che dovrà valutare idonee soluzioni volte a migliorare l'assetto urbano della zona e assicurare il reperimento di un'adeguata dotazione di servizi con particolare attenzione al dimensionamento dei parcheggi pubblici.

Per incentivare il raggiungimento degli obiettivi di miglioramento della qualità urbana, nei casi di piano attuativo che interessi due o più lotti di intervento, anche tra loro non contigui o anche a un singolo lotto avente una superficie di almeno 2.500 mq, la fabbricabilità territoriale, calcolata per singolo lotto, è pari alla **Slp esistente incrementata del 30%**; ove però la Slp incrementata non raggiunga l'indice fondiario di **1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**, è consentito di raggiungere detto indice. Nell'ambito di detti Piani Attuativi è altresì consentito realizzare edifici aventi un'altezza superiore alla Hmax consentita se serve a garantire una continuità o omogeneità con la cortina edilizia esistente. In tali casi l'altezza massima consentita non potrà superare quella degli edifici posti nell'intorno dell'ambito soggetto a Piano Attuativo. E' fatto salvo il rispetto del Rc e del Rp che dovranno essere calcolati sull'intera St oggetto di intervento.

La proposta di Piano Attuativo può essere sostituita dalla presentazione di un permesso di costruire convenzionato se sussistono le condizioni di cui al successivo articolo 6.7.

La dotazione di servizi dovrà essere calcolata, reperita ed eventualmente monetizzata nel rispetto di quanto stabilito dal PdS.

## Art. 6.3.- Tessuto a prevalente destinazione produttiva.-

### 6.3.1.- P1 - Tessuto produttivo consolidato.-

Le tavole PR01 e PR02 individuano il tessuto produttivo P1 costituito da immobili (edifici e relativi ambiti di pertinenza) destinati alla produzione e per i quali si promuove il consolidamento della vocazione produttiva.

E' ammessa la seguente **destinazione principale**: attività del settore industriale ed artigianale.

La fabbricabilità fondiaria è pari alla **Slp esistente**; ove però questa non raggiunga l'indice fondiario di **0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**, è consentito raggiungere detto indice.

Debbono essere rispettati i seguenti indici urbanistici:

- **H max** = m 15,00 In caso di necessità funzionali o normative, potranno essere realizzati edifici con altezza maggiore o sopralzi degli esistenti, nel rispetto delle distanze tra edifici
- **Rc** = 60%
- **Rp** = 15%

Ai fini del calcolo della superficie drenante, nei casi in cui vengono realizzati impianti di recupero delle acque di seconda pioggia provenienti dalle coperture dei fabbricati con immissione delle stesse in appositi pozzi perdenti, la superficie di dette coperture è considerata nel computo della Sd nella misura non superiore al 50% di quella dovuta, previa verifica dell'idoneità degli impianti di raccolta e di smaltimento e del sistema di monitoraggio. L'Amministrazione può definire schemi tipo concordati con l'autorità competente in materia igienico-sanitaria.

E' sempre possibile presentare una proposta di Piano Attuativo relative a un singolo lotto avente una superficie di almeno 2.500 mq o a due o più lotti di intervento, anche tra loro non contigui . In tali casi la fabbricabilità territoriale è pari alla fabbricabilità fondiaria **incrementata del 15%**.

Il Piano Attuativo dovrà contenere idonee soluzioni volte a migliorare l'assetto urbano della zona e assicurare il reperimento di un'adeguata dotazione di servizi con particolare attenzione al dimensionamento dei parcheggi pubblici e nel rispetto dei minimi fissati dal piano dei servizi. Qualora sia dimostrata l'impossibilità a reperire l'intera dotazione di servizi è consentito il reperimento della sola dotazione destinata a parcheggio pubblico mentre per la rimanente dotazione è consentita la monetizzazione.

### 6.3.2.- P2 - Tessuto agroproduttivo.-

Le tavole PR01 e PR02 individuano il tessuto produttivo P2 costituito da aree destinate alla produzione e vendita di piante fiori e prodotti ortofrutticoli.

E' ammessa la seguente **destinazione principale**: attività del settore industriale ed artigianale, limitatamente alle attività per la produzione e commercializzazione di piante, fiori, prodotti ortofrutticoli, prodotti e attrezzature connesse a tali attività.

La fabbricabilità fondiaria è pari alla **Slp esistente incrementata del 30%** ove però questa non raggiunga l'indice fondiario di **0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**, è consentito raggiungere detto indice.

Debbono essere rispettati i seguenti ulteriori parametri urbanistici:

- **H max** = m 7,50
- **Rc** = 15%
- **Rp** = 80%

Nelle aree necessarie a garantire il rapporto permeabile  $R_p$  è consentito collocare serre stagionali per la coltivazione dei prodotti.

### 6.3.3.- P3 - Tessuto produttivo a localizzazione impropria.-

Le tavole PR01 e PR02 individuano il tessuto P3 costituito da immobili (edifici e relativi ambiti di pertinenza) destinati ad attività e localizzati in un tessuto prevalentemente residenziale e per i quali è promossa la trasformazione a residenziale.

E' consentito il mantenimento delle destinazioni produttive insediate negli edifici esistenti alla data del 30.12.2011, per i quali sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed è vietato ogni intervento di ristrutturazione o che comporti incremento di  $S_{lp}$  o del peso insediativo.

E' consentita la trasformazione di tali aree ed edifici mediante interventi di demolizione dei fabbricati esistenti per i quali è fatto obbligo presentare un piano di indagine dei suoli e, se necessario, prevederne la bonifica preventiva.

Nei casi di trasformazione è ammessa la seguente **destinazione principale**: residenziale.

In tali casi la fabbricabilità fondiaria è pari alla  **$S_{lp}$  esistente**; ove però questa non raggiunga l'indice fondiario di **0,60  $m^2/m^2$** , è consentito raggiungere detto indice.

Debbono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici:

- **H max** = m 15,00
- **Rc** = 50%
- **Rp** = 30%

### 6.3.4.- PT - Tessuto produttivo tecnologico.-

Le tavole PR01 e PR02 individuano il tessuto produttivo PT costituito da immobili (edifici e relativi ambiti di pertinenza) destinati alla produzione e all'innovazione tecnologica, per i quali si promuove il consolidamento della vocazione produttiva multimediale e lo sviluppo di attività innovative di tipo tecnologico, scientifico e direzionale.

Sono ammesse le seguenti **destinazioni principali**: attività del settore industriale ed artigianale e attività del settore terziario.

La fabbricabilità fondiaria è pari alla  **$S_{lp}$  esistente**; ove però questa non raggiunga l'indice fondiario di **0,90  $m^2/m^2$** , è consentito raggiungere detto indice.

Debbono essere rispettati i seguenti indici urbanistici:

- **H max** = esistente ove però questa non raggiunga i m 25,00, è consentito raggiungere tale altezza. In caso di necessità funzionali o normative, potranno essere realizzati edifici con altezza maggiore o sopralzi degli esistenti, nel rispetto delle distanze tra edifici
- **Rc** = 60%

- **Rp** = 15%

Ai fini del calcolo della superficie drenante, nei casi in cui vengono realizzati impianti di recupero delle acque di seconda pioggia provenienti dalle coperture dei fabbricati con immissione delle stesse in appositi pozzi perdenti, la superficie di dette coperture è considerata nel computo della Sd nella misura non superiore al 50% di quella dovuta, previa verifica dell' idoneità degli impianti di raccolta e di smaltimento e del sistema di monitoraggio. L'Amministrazione può definire schemi tipo concordati con l'autorità competente in materia igienico-sanitaria.

E' sempre possibile presentare una proposta di Piano Attuativo relative a un singolo lotto avente una superficie di almeno 2.500 mq o a due o più lotti di intervento, anche tra loro non contigui. In tali casi la fabbricabilità territoriale è pari alla fabbricabilità fondiaria **incrementata del 15%**.

Il Piano Attuativo dovrà contenere idonee soluzioni volte a migliorare l'assetto urbano della zona e assicurare il reperimento di un'adeguata dotazione di servizi con particolare attenzione al dimensionamento dei parcheggi pubblici e nel rispetto dei minimi fissati dal piano dei servizi. Qualora sia dimostrata l'impossibilità a reperire l'intera dotazione di servizi è consentito il reperimento della sola dotazione destinata a parcheggio pubblico mentre per la rimanente dotazione è consentita la monetizzazione.

#### **Art. 6.4.- Tessuto a prevalente destinazione commerciale.-**

##### **6.4.1.- C1 -Tessuto commerciale di tipo 1.-**

Le tavole PR01 e PR02 individuano il tessuto C1 costituito da immobili idonei all'insediamento di attività commerciali per la somministrazione di alimenti e bevande o per medie strutture di vendita di piccole e medie dimensioni.

E' ammessa la seguente **destinazione principale**: attività del settore commerciale sino alle medie strutture di vendita di tipo 1.

Sono vietate le Grandi strutture di vendita e le Medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria.

La fabbricabilità fondiaria è pari alla **Slp esistente**; ove però questa non raggiunga l'indice fondiario di **0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**, è consentito di raggiungere detto indice.

Debbono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici:

- **H max** = m 15,00
- **Rc** = 50%
- **Rp** = 30%

##### **6.4.2.- C2 - Tessuto commerciale di tipo 2.-**

Le tavole PR01 e PR02 individuano il tessuto C2 costituito da immobili idonei all'insediamento di attività commerciali per medie strutture di vendita, centri vendita all'ingrosso le attività per il tempo libero e le attività sociosanitarie.

E' ammessa la seguente **destinazione principale**: attività del settore commerciale sino alle medie strutture di vendita di tipo 2.

Sono vietate le Grandi strutture di vendita e le Medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria.

La fabbricabilità fondiaria è pari alla **Slp esistente**; ove però questa non raggiunga l'indice fondiario di **0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**, è consentito di raggiungere detto indice.

Debbono essere rispettati i seguenti ulteriori parametri urbanistici:

- **H max** = m 15,00
- **Rc** = 60%
- **Rp** = 30%

#### **Art. 6.5.- D - Tessuto a prevalente destinazione direzionale o ricettiva.-**

Le tavole PR01 e PR02 individuano il tessuto D costituito da immobili destinati all'insediamento di attività per la produzione di servizi di carattere direzionale (del credito, delle assicurazioni, finanziari, di intermediazione, di ricerca, ecc.), professionale, amministrativo, assistenziale, scolastico, ricettive alberghiere e non alberghiere.

Sono ammesse le seguenti **destinazioni principali**: attività del settore terziario e ricettivo.

La fabbricabilità fondiaria è pari alla **Slp esistente**; ove però questa non raggiunga l'indice fondiario di **1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**, è consentito di raggiungere detto indice.

Debbono essere altresì rispettati i seguenti parametri urbanistici:

- **H max** = esistente ove però questa non raggiunga i m 25,00, è consentito raggiungere tale altezza. In caso di necessità funzionali o normative, potranno essere realizzati edifici con altezza maggiore o sopralzi degli esistenti, nel rispetto delle distanze tra edifici
- **Rc** = 50%
- **Rp** = 30%

Ai fini del calcolo della superficie drenante, nei casi in cui vengono realizzati impianti di recupero delle acque di seconda pioggia provenienti dalle coperture dei fabbricati con immissione delle stesse in appositi pozzi perdenti, la superficie di dette coperture è considerata nel computo della Sd nella misura non superiore al 50% di quella dovuta, previa verifica dell'idoneità degli impianti di raccolta e di smaltimento e del sistema di monitoraggio. L'Amministrazione può definire schemi tipo concordati con l'autorità competente in materia igienico-sanitaria.

Negli interventi di trasformazione d'uso o di ampliamento della Slp deve essere garantita una adeguata dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico.

#### **Art. 6.6.- Ambiti soggetti a preventivo piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.-**

Le tavole PR01 e PR02 individuano gli ambiti, per i quali l'edificazione è subordinata rispettivamente all'approvazione preventiva di un **Piano Attuativo** o al rilascio del **permesso di costruire convenzionato**. L'esecuzione degli interventi è subordinata alla sottoscrizione di una convenzione.

I piani attuativi o permessi di costruire convenzionati, debbono prevedere quanto stabilito dalle norme di legge e dalle *schede operative* (allegati A e B alle presenti disposizioni), assicurando comunque il



soddisfacimento di tutte le esigenze di servizi indotte dallo specifico insediamento progettato, tenendo conto anche degli effetti dallo stesso prodotti sul circostante contesto insediativo e urbanizzativo:

La previsione di insediamenti residenziali posti in prossimità di tratti della viabilità stradale principale o di insediamenti produttivi industriali od artigianali comporta la realizzazione di fasce alberate per l'adeguata mitigazione delle polveri e delle emissioni sonore.

Il progetto dovrà garantire idonee soluzioni planoaltimetriche volte a valorizzare il contesto urbanizzato in cui l'intervento si inserisce garantendo un'elevata qualità tipo morfologica;

#### 6.6.1.- Ambiti soggetti a preventivo piano attuativo (ATU. – A.C. – A.C.A.)-

Le tavole PR01 e PR02 individuano:

- **gli ambiti di trasformazione urbana (A.T.U.)**
- **gli ambiti di completamento (A.C.)**
- **gli ambiti di completamento in corso di attuazione (A.C.A.)**

L'edificazione nelle aree comprese in detti ambiti è subordinata alla preventiva approvazione di un unico piano attuativo che regoli ogni intervento..

Il piano attuativo può definire l'attuazione anche mediante sub comparti funzionali autonomi nel rispetto delle prescrizioni di cui al presente articolo.

L'approvazione del piano attuativo è subordinata al rispetto di quanto prescritto nella singola *scheda operativa*.

Le *schede operative* si compongono di un elaborato grafico e di una sezione normativa.

L'elaborato grafico contiene l'ipotesi di localizzazione delle aree edificabili, delle aree a servizi ivi comprese le urbanizzazioni primarie. Lo stesso può contenere eventuali *indicazioni specifiche* su: permeabilità visiva, connessioni a verde, accessibilità dell'area e collegamenti stradali e ciclopedonali. Tali indicazioni specifiche hanno valore prescrittivo.

La "sezione normativa" contiene le prescrizioni di piano relative a: **indici e parametri urbanistici**, comprese le quantità edificabili; **destinazioni d'uso** principali ammesse; **servizi** da realizzare e le quantità di aree a servizi da cedere gratuitamente.

Il piano attuativo dovrà sempre prevedere la realizzazione delle piste ciclopedonali previste dal piano dei servizi (PdS) e dal piano urbano del traffico (PUT) comprese all'interno dell'ambito di intervento oltre a quelle specificatamente individuate nelle *schede operative*.

La convenzione deve prevedere, a carico dell'operatore, anche la sistemazione delle aree a verde pubblico o di uso pubblico, nonché la messa a dimora, su dette aree, di alberi (con essenza definita convenzionalmente) in numero pari a uno ogni 50 mq di Slp. E' posta a carico dell'operatore la manutenzione delle aree a verde pubblico realizzate nell'ambito del piano attuativo, per un periodo da definire mediante la medesima convenzione.

La sezione normativa può contenere eventuali **prescrizioni specifiche** e le **indicazioni per l'orientamento della negoziazione**.

Le quantità contenute nelle schede operative rappresentano i massimi per quanto concerne la fabbricabilità territoriale. Ulteriore Slp può essere prevista nel piano attuativo ove abbia attuazione l'operazione di trasferimento eventualmente prevista nella relativa *scheda operativa*. In tale caso la dotazione di aree a servizi viene integrata in relazione alle esigenze indotte dal trasferimento con la cessione gratuita almeno delle aree cui appartiene la capacità edificatoria trasferita; bonificate e liberate da tutti i manufatti esistenti che il comune non intenda utilizzare per servizi pubblici.

Sono altresì vincolanti le destinazioni d'uso ammesse, ritenendosi escluse tutte le "destinazioni d'uso principali" non espressamente citate nella *scheda operativa*.

Ferme le quantità edificabili, la dotazione dei servizi, le prescrizioni specifiche e le destinazioni d'uso, sono ammesse soluzioni planimetriche differenti da quelle dell'elaborato grafico senza che ciò costituisca variante al PGT.

Nei piani attuativi aventi destinazione principale prevalente industriale ed artigianale, dovrà essere garantito un rapporto di permeabilità (**Rp**) pari al 15% della superficie territoriale, mentre per gli altri piani attuativi Rp dovrà essere pari al 30% della St. Almeno un terzo di detta superficie drenante dovrà essere reperita all'interno delle superfici fondiari individuate dal piano attuativo.

Il piano attuativo dovrà inoltre definire l'altezza massima (**Hmax**) degli edifici in relazione al loro inserimento nell'ambito urbano interessato. L'altezza massima non potrà superare *15 m o se superiore quella dell'edificio o di gruppi di edifici esistenti, più alti ubicati nell'intorno dell'ambito di intervento. E' fatta comunque salva ogni diversa disposizione contenuta nelle schede operative*. In caso di necessità funzionali o normative, potranno essere realizzati edifici con altezza maggiore nel rispetto delle distanze con gli edifici esterni all'ambito.

Gli edifici di nuova costruzione dovranno conseguire le **prestazioni energetiche** per essere classificati edificio di tipo A o superiore.

Negli ambiti **A.C.A.**, sino alla durata dei Piani Attuativi in essere valgono le disposizioni di cui al successivo articolo 6.8. Alla scadenza del Piano Attuativo, è fatto obbligo, per poter dare attuazione agli interventi non ancora realizzati, di procedere all'approvazione di un nuovo piano attuativo da redigere in conformità a quanto specificato nelle *schede operative* per l'attuazione degli A.C.A. stessi. La Slp già realizzata dovrà essere detratta dalla Slp complessiva ammessa.

#### **6.6.2.- Ambiti soggetti a permesso di costruire convenzionato (PCC).-**

Gli interventi relativi ad aree comprese in ambiti soggetti a preventivo permesso di costruire convenzionato, sono disciplinati dalle disposizioni di cui appresso e dalle prescrizioni contenute nelle *schede operative*.

Le *schede operative* si compongono di un *elaborato grafico* che individua l'ambito soggetto a PCC oltre a una *sezione normativa* contenente le prescrizioni relative a: **indici e parametri urbanistici**, comprese le quantità edificabili; **destinazioni d'uso** principali ammesse, ritenendosi escluse tutte le "destinazioni d'uso principali" non espressamente citate; **prescrizioni specifiche**. In particolare queste ultime costituiscono gli elementi imprescindibili sui quali definire la progettazione del PCC con particolare riferimento agli spazi pubblici da regolarsi nel merito con apposita convenzione.

La *scheda operativa* definisce la SIp complessiva da realizzare, il Rc, l'Hmax e il Rp, da rispettare per ogni diverso ambito. La proposta di permesso di costruire convenzionato deve essere accompagnata da un elaborato planimetrico che individui: gli ingombri volumetrici, le prescrizioni progettuali (allineamenti obbligatori, elementi vincolanti, ecc.) e la localizzazione delle aree destinate a servizi da cedere o vincolare all'uso pubblico.

In relazione alle caratteristiche ed alle esigenze indotte dallo specifico intervento, le prescrizioni contenute nelle schede operative, vanno integrate prevedendo, in sede convenzionale, le eventuali ulteriori prestazioni necessarie per assicurare un adeguato corredo urbanizzativo ed un corretto assetto urbanistico con particolare riferimento alla dotazione di parcheggi, all'accessibilità e alle infrastrutture ed ai percorsi per la viabilità veicolare e ciclopedonale ed alle aree a verde.

Qualora l'operatore intenda proporre una soluzione progettuale che modifichi, anche solo parzialmente, le *prescrizioni specifiche*, potrà sempre presentare una proposta di piano attuativo, nella quale siano esplicitate le soluzioni alternative e siano rispettati, in ogni modo, gli indici e parametri urbanistici e le destinazioni d'uso previste dalla singola *scheda operativa*.

#### Art. 6.7.- Altri interventi soggetti a preventivo piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.-

Per tutti gli altri interventi di nuova costruzione, non ricompresi in ambiti di cui al precedente articolo 6.6, qualora la SIp complessiva di progetto rientri nelle soglie riportate nella tabella sotto riportata, è fatto obbligo, ai fini di conseguire il diritto all'edificazione, ottenere la preventiva approvazione di un Piano Attuativo o il rilascio di permesso di Costruire convenzionato.

tipologia	N unità immobiliari e SIp residenziale	Slp produttiva	Slp commerciale	Slp direzionale/ricettiva
Soglia per preventivo PCC	tra 15 e 25 unità immobiliari. Nel caso di un numero inferiore è comunque prescritto per una SIp compresa tra 700 e 1.000 mq	tra 1.000 e 2.000 mq	tra 750 e 1.500 mq	tra 700 e 1.200 mq
Soglia per preventivo PA	oltre le 25 unità immobiliari. Nel caso di un numero inferiore superiore a 1.000 mq	oltre 2000 mq	oltre 1.500 mq	oltre 1.200 mq

In detti casi l'esecuzione degli interventi è subordinata oltre che alla sottoscrizione in forma di atto pubblico della convenzione attuativa, al rispetto delle prescrizioni di cui al precedente articolo 6.6.

Nei casi di piano attuativo di cui al presente articolo è consentito, diversamente da quanto previsto dal PdS che la convenzione attuativa preveda la monetizzazione delle aree a servizi fino a un massimo del 70% di quanto dovuto. Il Piano attuativo deve, inoltre, individuare la localizzazione più idonea delle aree a servizi con particolare riferimento agli spazi destinati a verde e/o a parcheggio pubblico.

#### **Art. 6.8.- Disposizione transitoria per i piani attuativi convenzionati in fase di attuazione.-**

Per le parti del tessuto urbano consolidato ove è in corso l'attuazione di piani attuativi già convenzionati, le relative previsioni prevalgono sulla disciplina del Piano delle Regole sino alla scadenza del termine naturale convenzionalmente pattuito a far data dalla stipulazione della convenzione, ferme comunque restando le obbligazioni e le garanzie tutte poste dalla convenzione a carico dei proprietari. Per dare attuazione alla disciplina di detti piani attuativi vengono utilizzate le definizioni dettate dal PRG in vigore al momento della loro approvazione; l'uso di diversi criteri previsti da discipline premiali è consentito solo previa variante del piano attuativo che tenga conto del maggior peso insediativo conseguente. E' comunque consentito variare le previsioni dei suddetti piani attuativi conformandole alla disciplina del PGT.

#### **Art. 7.- Disposizioni particolari dei tessuti residenziali.-**

##### **Art. 7.1.- Recupero dei sottotetti, ai fini abitativi.-**

Per conservare l'equilibrio fra gli insediamenti realizzati e la dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale, il recupero dei sottotetti a fini abitativi non è consentito nei tessuti diversi da quelli classificati R2, R3 e R4. Il recupero dei sottotetti a fini abitativi non è altresì consentito in tutti i fabbricati residenziali realizzati previa approvazione di piani attuativi con convenzione trascritta nei registri immobiliari successivamente a 31.12.1998, se non previa variante di piano attuativo che adegui il suddetto equilibrio.

##### **Art. 7.2. - Edificazione di eventuali lotti liberi.-**

Nei tessuti a prevalente destinazione residenziale R1, R2 e R3 gli eventuali lotti liberi, costituiti da frazionamenti effettuati prima del 30 dicembre 2011 e che non appartengano ad aree di pertinenza di fabbricati esistenti come risultanti da atti comunali, è consentita l'edificazione nel rispetto dei seguenti indici e parametri urbanistici:

- **Slp** = 40% di Sf
- **H max** = m 15,00
- **Rc** = 35%
- **Rp** = 30% e in ogni caso mai inferiore a quello prescritto per ogni tessuto.

Sono fatte salve tutte le ulteriori disposizioni relative ai diversi tessuti in cui è inserito l'intervento.

**Art. 7.3. – Sopralzi e ampliamenti all'interno della sagoma.-**

Nei tessuti a prevalente destinazione residenziale R2, R3 e R4 eventuali ampliamenti all'interno della sagoma del fabbricato non sono soggetti alla verifica delle distanze, semprechè non realizzino finestre in pareti esistenti non finestrate. Nei medesimi tessuti è altresì consentita la realizzazione di sopralzi a distanza dal confine diversa da quella prescritta dalle disposizioni comuni del PGT, a condizione che il sopralzo sia realizzato a filo del fabbricato. Gli edifici accessori non possono essere sopralzati.

**Art. 8.- Disposizioni specifiche delle attività commerciali.-**

La classificazione delle attività commerciali è definita sulla base delle superfici di vendita (Sv).

Costituiscono Sv le aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature e simili. Non costituiscono superficie di vendita quelle destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

Sulla base delle diverse superfici di vendita si definiscono le seguenti tipologia di attività commerciali:

- Esercizio di vicinato **Sv minore o uguale a 250 mq**
- Media struttura di vendita di tipo 1 **Sv compresa tra 251 e 600 mq**
- Media struttura di vendita di tipo 2 **Sv compresa tra 601 e 2.500 mq**
- Grandi strutture di vendita **Sv maggiore di 2.500 mq**

Per l'attuazione degli interventi si rimanda in ogni caso alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia.

Negli ambiti non soggetti a piano attuativo sono sempre vietate le Grandi strutture di vendita e le Medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria da intendersi come una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.

Nei casi in cui l'intervento edilizio necessiti di preventiva approvazione di Piano Attuativo per l'insediamento di medie strutture di vendita di tipo 1 e 2 è necessario provvedere a:

- avvio del procedimento pianificatorio contestualmente a quello del procedimento di rilascio dell'autorizzazione commerciale
- verifica di ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale limitatamente ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale
- rilascio del permesso di costruire contestualmente all'atto di assenso preventivo allo svolgimento dell'attività.

In questi casi i termini per l'inizio dell'attività di vendita fissati dalle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia, decorrono dalla data di rilascio dell'agibilità.

Nei tessuti a prevalente destinazione residenziale, per le quali siano già state autorizzate con specifico atto abilitativo, SIp aventi funzione commerciale comprese tra 400 e 800 mq in un unico locale è consentito l'insediamento di nuove medie strutture di vendita di tipo 1.

#### **Art. 9.- CC – Centri di distribuzione carburanti.-**

Tessuto caratterizzato dalla presenza di immobili (edifici e relativi ambiti di pertinenza) destinati alle attività per la distribuzione di carburanti e relative funzioni compatibili.

E' ammessa come destinazione principale quella per le stazioni di servizio e per la distribuzione di carburante.

La fabbricabilità fondiaria è pari alla **Slp esistente**; ove però questa non raggiunga l'indice fondiario di **0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**, è consentito di raggiungere detto indice.

Debbono essere altresì rispettati i seguenti parametri urbanistici: **H max = m 6,50; Rc = 50%; Rp = 15%**.

E' consentito il mantenimento delle stazioni di servizio esistenti nel tessuto commerciale C2 per le quali sono consentiti interventi di manutenzione con esclusione di interventi di ampliamento della SIp.

Nelle tavole PR01 e PR02 sono individuate con apposita simbologia le stazioni di servizio per la distribuzione di carburante da localizzare per le quali è consentito il trasferimento in ambiti soggetti a piano attuativo aventi destinazione principale commerciale o industriale ed artigianale, senza che ciò comporti incremento del peso insediativo e l'area lasciata libera dalla stazione di servizio trasferita, potrà essere ceduta all'Amministrazione comunale, previa bonifica, a compensazione delle aree a servizi dovute dal piano attuativo.

E' altresì consentita l'installazione di nuove stazioni di servizio per la distribuzione di carburante nelle fasce di rispetto stradale, nel rispetto della disciplina vigente previa autorizzazione dell'ente proprietario della strada.

Nella scelta della collocazione di nuovi impianti si dovrà tenere conto dell'impatto prodotto sulle zone limitrofe, al fine di evitare che gli stessi risultino nocivi e/o molesti al vicinato e dovrà essere garantita idonea accessibilità all'area.

A tal fine dovrà essere prodotta una specifica relazione dalla quale si evinca che sono state assunte tutte le soluzioni necessarie a garantire il corretto rapporto con la viabilità esistente.

L'edificazione all'interno delle aree e fasce di rispetto stradale e negli ambiti soggetti a piano attuativo deve rispettare i seguenti indici e parametri urbanistici: **Slp max = m<sup>2</sup> 300** nelle strade urbane e extraurbane e in tutte le fasce di rispetto; **m<sup>2</sup> 1000** nelle aree di servizio della tangenziale; **H max = m 6,50; Rc = 60%; Rp = 15%**.

In tali casi la superficie di riferimento per i calcoli planivolumetrici è quella riferita all'area di pertinenza dell'intervento specificatamente individuata negli elaborati progettuali e che non potrà essere già stata utilizzata o esserlo in futuro come area di pertinenza di altro intervento edilizio.

Negli interventi di nuova realizzazione o di ampliamento delle stazioni di servizio esistenti dovrà essere prestata particolare cura agli interventi di sistemazione a verde delle superfici drenanti, che dovranno garantire la miglior soluzione per una corretta mitigazione ambientale degli impianti, rispetto al contesto in cui si inseriscono.

Al fine di evitare fenomeni di inquinamento della falda, nei casi in cui vengono realizzati impianti di recupero delle acque di seconda pioggia provenienti dalle coperture dei fabbricati, pensiline e tettoie, ed immerse in appositi pozzi perdenti, la superficie di dette coperture è considerata nel computo della Sd nella misura non superiore al 50% di quella dovuta, previa verifica dell' idoneità degli impianti di raccolta e di smaltimento e del sistema di monitoraggio. L'Amministrazione può definire schemi tipo concordati con l'autorità competente in materia igienico-sanitaria.

#### **Art. 10.- Attività commerciali e di servizio su aree pubbliche e private di uso pubblico.-**

L'Amministrazione non può concedere aree e/o autorizzazioni per chioschi di qualsiasi tipologia di vendita se nel raggio di 150 mt ci sono servizi pubblici che la esercitano già.

L'Amministrazione può concedere aree per l'insediamento di edicole per la vendita di giornali e/o di chioschi per la somministrazione di alimenti e bevande sulle aree appartenenti al demanio stradale o al patrimonio (parchi e giardini comunali) nonché sulle relative aree di rispetto stradale, a condizione che l'installazione non comporti compromissione delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare) e non contrasti con il codice della strada e sia disciplinata da un atto che ne regoli anche la durata non superiore a 5 anni e la revocabilità.

Sulle aree appartenenti a soggetti privati e messe, a tal fine, a disposizione del Comune in forza di atto trascritto nei registri immobiliari, l'insediamento delle suddette attività commerciali è consentito solo se conforme alle previsioni del PGT ed alle medesime condizioni di cui sopra.

#### **Art. 11.- Zone Territoriali omogenee ai sensi del D.M. 1444/68.-**

La tavola PR04 individua le zone territoriali omogenee come definite dall'art. 2 del D.M. 1444/68.

Tale classificazione è utilizzata per l'applicazione di tutte le disposizioni legislative o regolamentari che facciano specifico riferimento a dette zone.

#### **Art. 12. – Disposizioni specifiche per l'abbattimento delle barriere architettoniche.-**

Per favorire l'abbattimento delle barriere architettoniche e l'accessibilità ai fabbricati, negli edifici esistenti alla data del 30.12.2011 la realizzazione e/o l'installazione di montascale, ascensori e rampe, è consentita anche in deroga al Rapporto di copertura (Rc) e, salvi i limiti fissati dal regolamento locale di igiene, al Rapporto di permeabilità (Rp), prescritti in ogni tessuto.