

Provincia di Monza e della Brianza

Comune di Vedano al Lambro

P.G.T.

Piano di Governo del Territorio

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



Piano delle Regole

Norme tecniche di attuazione

Agosto 2024

PDR.NTA

Il Sindaco

Dott. Marco Merlini.....

L'Assessore all'Urbanistica

Chiara Claudia Altieri.....

Il Segretario generale

Dott. Claudio Giuseppe Mnisteri.....

Il RUP

Arch. Alberto Gaiani.....

Adottato con Delibera del C.C. n°.....del.....

Publicato il.....

Approvato con Delibera del C.C. n°.....del.....

Publicato sul BURL n°.....del.....

Gruppo di lavoro

Arch. Paolo Favole

Arch. Alessio Pennè

Sommario

Art. 1 -	Contenuto del Piano delle Regole	5
Art. 2 -	Elaborati del PdR	5
Art. 3 -	Campo di applicazione del PDR	5
Art. 4 -	Disciplina delle norme del PGT.....	5
Art. 5 -	Rapporto con gli altri documenti del PGT.....	5
Art. 6 -	Rapporti con leggi e regolamenti	6
Art. 7 -	Norma di salvaguardia in caso di disparità fra NTA e Regolamento Edilizio	6
Art. 8 -	Attuazione e validità del Piano delle Regole	6
Art. 9 -	Trasformazione urbanistica ed edilizia.....	7
Art. 10 -	Commissione per il paesaggio.....	7
Art. 11 -	Trasferimento di SL	7
Art. 12 -	Deroghe	7
Art. 13 -	Occupazione di suolo per deposito di materiali o esposizione di merci	8
Art. 14 -	Vincoli sovra locali.....	8
Art. 15 -	Limiti di rispetto.....	8
Art. 16 -	Recupero dei sottotetti.....	8
Art. 17 -	Atto di asservimento di superficie	8
Art. 18 -	Prescrizioni di carattere geologico, idrogeologico e sismico	9
Art. 19 -	Prescrizioni in materia di commercio.....	9
Art. 20 -	Definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi	9
Art. 21 -	Distacchi	18
21.1	Distanza dal ciglio della strada	18
21.2	Distanza minima tra fabbricati	18
21.3	Distanza minima degli edifici dai confini	19
TITOLO I -	ATTUAZIONE DEL PDR.....	19
Art. 22 -	Intervento urbanistico preventivo	19
Art. 23 -	Intervento edilizio diretto	21
Art. 24 -	Utilizzazione degli indici.....	21
Art. 25 -	Opere di urbanizzazione	22
Art. 26 -	Corrispettivo del titolo abilitativo	22
Art. 27 -	Perequazione e compensazione.....	23

Art. 28 Incentivi.....	24
Art. 29 Destinazioni d'uso	24
TITOLO II - PREVISIONI DEL PDR.....	28
Art. 30 Sistema dello spazio costruito.....	28
Art. 30.1 –NAF-Nuclei di antica formazione e Edifici tutelati	28
Art. 30.2 – TUC prevalentemente residenziale	32
Art. 30.3 – Verde privato di interesse ambientale	33
Art. 30.4 – Tessuto consolidato prevalentemente produttivo.....	35
Art. 30.5 – Norme per le destinazioni ammissibili nelle sedi o aree produttive dismesse	36
Art. 30.6 – TUC commerciale	37
Art. 30.7 – Aree private destinate a servizi.....	39
Art. 31. Impegni del Comune	39
Art. 32 Sistema dello spazio aperto	39
Art.32.1 - Ambiti agricoli.....	40
Art. 32.2 - Zone per attività florovivaistica	40
Art.32.3 - Ambiti agricoli con possibilità di realizzazione di orti urbani	41
Art.32.4 - Ambiti agricoli destinati all'attività agricola di interesse strategico	41
Art.32.5 Ambiti ricadenti all'interno del Parco Regionale della Valle del Lambro	41
Art. 32.6 – Spazi verdi funzionali alla viabilità.....	41
Art. 33 Provvedimenti per il recupero delle acque meteoriche	41
Art. 34 Parcheggi	42
Art. 35. Viabilità.....	42
TITOLO III - VINCOLI E TUTELE DI PIANO.....	44
Art. 36 - Limiti di rispetto.....	44
Art. 36.1 – Limiti di rispetto cimiteriale	44
Art. 36.2 - Limiti di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile	44
Art.36.3 Limiti di rispetto delle strade.....	45
Art.36.4 Fascia di rispetto del tratto TrMi10.....	45
Art.36.5 fasce di rispetto dei corsi d'acqua minori	45
TITOLO IV - PIANO PAESISTICO.....	46
Art. 37 - Richiamo a norme ambientali	46
Art. 38 - ART. 40 Classificazione del territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi	46
Art. 39 - Verifica dell'incidenza dei progetti	47
Art. 40 - Infrastrutture tecnologiche	47

Art. 41 - Tutela ambientale e paesistica	48
Art. 42 - Tutela e sviluppo del verde	48
Art. 43 - Tutela idrografica	48
Art. 44 - Normativa geologica	49
TITOLO V - DISCIPLINA DEI PIANI ATTUATIVI.....	50
Art. 45 - Piani attuativi: norme specifiche	50
Art. 45.1 – PA1	50
Art.45.2 – PA2	50
Art.45.3 – PA3	50
Art.45.4 – PA4	51
Art. 45.5 – PA 5	51
Art.45.6 – PA6	52
Art. 45.7 – PA7	52
Art. 45.8 – PdCC 1	52
Art. 45.9 – PdCC 2	53
Art. 45.10 – PdCC 3	53
Art. 45.11 – PdCC 4	53
Art. 45.12 – PdCC 5	53
Art. 45.13 – Scheda per i Piani attuativi.....	54
TITOLO VI - TITOLO V - NORME TRANSITORIE E FINALI	55
Art. 46 - Immobili condonati.	55
Art. 47 - Componente geologica	55
Art. 48 - Concessioni e autorizzazioni precedenti l'adozione della PdR e del PdS	55
ALLEGATO A – Elenco delle specie arbustive e arboree	56
Art. 49 - ALBERI DIVISI PER GRANDEZZA.....	57
ALLEGATO B - Ingegneria naturalistica	59
ALLEGATO C – REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEL REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI.....	61
Art. A - Oggetto e finalità del Regolamento	61
Art. B - Origine e attribuzione dei diritti edificatori	61
Art. C - Certificato dei diritti edificatori.....	62
Art. D - Struttura e funzioni del Registro.....	62
Art. E - Compilazione del Registro e rilascio del Certificato	63
Art. F - Gestione e modalità di trasferimento dei diritti edificatori.....	64
Art. G - Estinzione dei diritti edificatori	64

Art. H - Pubblicità e modalità di consultazione del Registro	64
Art. I - Entrata in vigore.....	64

Art. 1 - Contenuto del Piano delle Regole

Il piano delle regole, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della LR 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, all'interno dell'intero territorio comunale, disciplina:

- gli ambiti del tessuto urbano consolidato NAF e TUC;
- le aree destinate all'agricoltura;
- le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
- le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
- i PA in attuazione degli AT disciplinati dal Documento di Piano

Il piano delle regole, inoltre:

- indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

Le indicazioni contenute nel piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Art. 2 - Elaborati del PdR

I seguenti elaborati costituiscono il Piano delle regole:

- NTA (Norme tecniche di attuazione) del Piano delle Regole,
- Tav. PdS.01 – Azzonamento,
- Tav. PdS.02 – Carta del Nucleo di antica formazione,
- Tav. PdS.03 – Classi di sensibilità paesaggistica.

Art. 3 - Campo di applicazione del PDR

Ai sensi della vigente legislazione statale e regionale, la disciplina urbanistica del territorio comunale, viene regolata dalle presenti norme, integrate dalle indicazioni contenute nelle tavole che compongono il Piano delle Regole.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è subordinata alla richiesta di titolo edilizio abilitativo, diretto o previo Intervento urbanistico preventivo, ai sensi della LR. 12/2005 e smi. e del DPR 380/2001 e deve risultare conforme alle prescrizioni del presente Piano di Governo del Territorio.

Art. 4 - Disciplina delle norme del PGT

Lo stato di diritto riferito agli edifici presenti alla data di approvazione degli atti del PGT permane, quindi sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento statico e adeguamento igienico e impiantistico, se non comportano modifiche alla conformazione, all'aspetto esterno e aumento della SL:

Art. 5 - Rapporto con gli altri documenti del PGT

Per i temi non trattati dal Piano delle Regole e dalle presenti norme, si deve fare riferimento agli altri atti componenti il PGT: Documento di Piano e Piano dei Servizi.

Art. 6 - Rapporti con leggi e regolamenti

Per quanto non espressamente previsto all'interno delle norme del piano delle regole si fa riferimento alla normativa statale e alla normativa regionale vigente, nonché ai regolamenti igienico-sanitario e edilizio vigenti.

Art. 7 - Norma di salvaguardia in caso di disparità fra NTA e Regolamento Edilizio

A seguito dell'approvazione definitiva degli atti costituenti il PGT, in caso di contrasto con norme contenute all'interno del regolamento edilizio comunale, prevalgono le norme del PGT contenute nel presente documento.

Art. 8 - Attuazione e validità del Piano delle Regole

Il PDR non ha termini di validità, è sempre modificabili, e produce effetto diretto sul regime giuridico dei suoli, in coerenza alle previsioni del Documento di Piano (DDP) e in conformità agli artt. 9 e 10 della LR 12/2005 smi.

Il Piano delle Regole si attua:

- con intervento edilizio diretto per interventi fino a 1.000 mq di SF/ST, secondo i titoli abilitativi disciplinati a livello statale e regionale,
- con permesso di costruire convenzionato (PdCC), per interventi superiori a 1.001mq e fino a 2000 mq di SF/ST, oltre ai casi indicati nelle tavole di azionamento o nelle presenti norme, con convenzione che regola gli accordi fra la parte pubblica e la parte privata.
- con piani attuativi (PA), per interventi con SF/ST superiore a 2.001mq, oltre ai casi indicati nelle tavole di azionamento e nelle presenti norme, con convenzione che regola gli accordi fra la parte pubblica e la parte privata.
- le superfici di riferimento sono quelle catastali al 1 gennaio 2022; non sono riconosciuti frazionamenti successivi.
- le convenzioni sono approvate dalla Giunta se il piano è conforme al PGT, dal Consiglio Comunale. se in variante
- gli atti di pianificazione attuativa sono adottati e approvati, secondo le disposizioni previste dalla LR. 12/2005 e smi, – art. 14 “Approvazione dei Piani Attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi”.

Negli ambiti territoriali disciplinati dai Permessi di Costruire Convenzionati (PdCC) e da Piani Attuativi (PA), la potenzialità edificatoria massima si intende attribuita uniformemente a tutte le aree comprese nel perimetro, anche quelle appartenenti al demanio comunale, provinciale, regionale e statale, così da realizzare l'indifferenza dei proprietari rispetto alle diverse destinazioni. Sono sottratte a tale regime le aree occupate da corsi d'acqua naturali od artificiali, le quali, ancorché rientranti all'interno del perimetro non sono computate per determinare la potenzialità edificatoria massima.

I piani urbanistici attuativi vigenti alla data di adozione della presente Variante del PGT, rimangono a tutti gli effetti in vigore fino alla loro scadenza e sono prevalenti rispetto ad eventuali diverse previsioni del PDR.

I piani attuativi sia di iniziativa privata sia comunale hanno validità decennale a partire dalla data della loro definitiva approvazione, con proroga triennale ai sensi dell'art. 30 c. 3 bis, L. 98 del 9 agosto 2013 e ulteriore proroga triennale ai sensi dell'art 10 c 1 m, del DL 76 2020.

Alla scadenza, se non ultimati, possono essere rinnovati, modificati o annullati ai sensi dell'Art.93 della LR 12/2005.

I titoli abilitativi rilasciati in data antecedente l'adozione del PDR e del PDS rimangono validi, se l'inizio lavori è stato certificato dal comune, fino alle scadenze previste dalla legislazione vigente.

Gli immobili che alla data di adozione del PDR e del PDS siano in contrasto con le relative disposizioni possono mantenere la destinazione in atto, fino alla loro cessazione. Fino a questa data possono essere oggetto di tutti gli interventi edilizi, escluso l'ampliamento

Nei casi in cui si riscontri una non corrispondenza tra i vari elaborati (sia del PDR che del PDS), le prescrizioni delle presenti norme prevalgono sugli elaborati grafici.

Nel caso di non corrispondenza fra elaborati grafici in scala diversa, prevalgono le tavole di progetto in scala maggiore.

Art. 9 - Trasformazione urbanistica ed edilizia

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata all'ottenimento dei titoli abilitativi previsti dalla legislazione in vigore.

Le sole previsioni urbanistiche non conferiscono la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici ove manchino le opere di urbanizzazione primaria, a meno che i richiedenti si impegnino con apposito atto a realizzarle a proprie cure e spese, secondo le prescrizioni comunali, entro l'ultimazione delle opere edilizie, rilasciando adeguata garanzia finanziaria per la loro esecuzione; in assenza del collaudo dell'esecuzione non può essere rilasciato certificato di agibilità.

Art. 10 - Commissione per il paesaggio

Il comune delega la Commissione per il paesaggio a quella del Parco Lambro. Sono sottoposti all'esame dell'impatto paesistico da parte della Commissione, sulla base delle Classi di sensibilità paesaggistica individuate negli elaborati grafici, tutti i progetti di Piani attuativi, gli interventi nei NAF e/o relativi a edifici tutelati, gli interventi nelle aree del parco, eventuali deroghe in altezza per gli edifici produttivi, i progetti riguardanti le aree a sensibilità paesaggistica delle classi 4 e 5.

Sono sottoposti alla Commissione anche le autorizzazioni dei dehors e dei portici.

L'Amministrazione comunale può sempre richiedere il parere della commissione per tutti gli interventi per cui lo ritenga utile.

Sono evidentemente escluse dall'analisi dell'impatto paesistico le lavorazioni sui terreni che rientrano nelle normali pratiche agricole colturali.

Art. 11 - Trasferimento di SL

Tra le aree disciplinate dal presente Piano delle Regole, non è ammesso il trasferimento di Superficie Lorda (SL).

Art. 12 - Deroghe

Le indicazioni del Piano delle Regole sono derogabili solo nei casi consentiti dall'articolo 40 della L.R. 12/2005 e smi., Il Sindaco, sentita la Commissione per il paesaggio, e previa deliberazione del Consiglio Comunale, potrà rilasciare il titolo abilitativo in deroga alle presenti Norme soltanto per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, nei limiti fissati dall'art. 41/quarter della Legge 17.8.1942 n. 1150 e nell'osservanza dell'art. 3 della legge 21.12.1955 n. 1357, del paragrafo 12, titolo V, della Circolare Ministeriale n.3210 e della Circolare Ministero LL.PP. Direzione Generale Urbanistica e Opere Igieniche Divisione 23°, n. 1/1231 del 3.1.1957.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti di pianificazione comunale. La deroga può essere, inoltre, assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei

casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione).

Si richiama altresì la legge 3.1.1978 n. 1 in materia di accelerazione delle procedure per l'esecuzione di opere pubbliche, nonché l'art.1 della L.R. 12.9.1983 n.70.

Art. 13 - Occupazione di suolo per deposito di materiali o esposizione di merci

In tutto il territorio comunale è vietato, salvo che nel caso di discariche pubbliche controllate, l'abbandono e l'accatastamento di rifiuti solidi, di scarti, di rottami e carcasse di qualsiasi materiale, nonché ogni nuovo intervento di sistemazione del terreno volto a consentire obiettivamente un uso non agricolo e comunque diverso da quelli consentiti dal PGT.

L'abbandono rifiuti è normato dal regolamento di Polizia urbana

Art. 14 - Vincoli sovra locali

La tavola DdP.04 – Carta dei Vincoli del Documento di Piano individuano i vincoli alla scala sovralocale e locale ed è prescrittiva.

Vincoli preesistenti alla stesura del PGT appartenenti a tutte le scale di pianificazione anche se non esplicitamente rappresentati sono da ritenersi validi e come tali devono essere rispettati nella pianificazione attuativa e in tutte le autorizzazioni edilizie.

Vincoli sovraordinati, successivi alla approvazione del PGT costituiscono variante automatica allo stesso qualora previsto dalla normativa.

Art. 15 - Limiti di rispetto

Sono individuate con apposita simbologia in cartografia gli ambiti di rispetto derivanti da norme prevalenti quali i limiti di rispetto cimiteriale, stradale, dei corsi d'acqua, delle reti e degli impianti tecnologici, e degli elettrodotti. Le superfici comprese nelle fasce di rispetto computano per la parte azionata ai fini dell'edificabilità: la SL che ne matura viene trasferita nei lotti adiacenti con la stessa destinazione esterni all'area di rispetto,

Art. 16 - Recupero dei sottotetti

Per il recupero ad uso abitativo dei sottotetti e dei seminterrati, per i quali si potrà raggiungere un'altezza media ponderale di mt 2,40, si applica quanto disposto dalla legislazione nazionale e regionale vigente e secondo le indicazioni del regolamento edilizio, purché le altezze massime degli edifici al colmo non superino quelle previste dal Piano delle Regole per le singole zone individuate.

La pendenza delle falde dei tetti deve rimanere uguale a quella originaria

Nei Nuclei di Antica Formazione NAF e negli edifici tutelati non è ammesso il recupero residenziale di sottotetti e seminterrati.

Come previsto dalla Legge regionale in materia di recupero dei sottotetti è consentita la monetizzazione degli spazi da adibire a parcheggio pertinenziale. Lo stesso principio è applicabile al recupero dei seminterrati.

Art. 17 - Atto di asservimento di superficie

Nel caso di nuove costruzioni o di ampliamento di edifici esistenti, prima del rilascio del titolo edilizio abilitativo, dovrà essere depositato allegato alla pratica edilizia di riferimento, atto di asservimento registrato e trascritto nei pubblici registri, della Superficie Lorda da realizzare.

La superficie asservita alle nuove costruzioni o agli ampliamenti di edifici esistenti è quella necessaria a soddisfare i parametri di edificabilità stabiliti dal PGT.

Negli elaborati richiesti per gli Strumenti urbanistici attuativi e per il rilascio del titolo edilizio abilitativo dovrà sempre, e obbligatoriamente, figurare l'individuazione planimetrica delle superfici asservite, distinte ove possibile in fondiari e territoriali, con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dei dati catastali delle proprietà, a dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo le aree sature da quelle non sature. Per le costruzioni esistenti, la superficie asservita è quella stabilita dalla normativa vigente al momento dell'edificazione. Le aree su cui già insistono edifici, possono essere utilizzate solo per la SL e per la superficie coperta consentita dal presente PGT ed eccedente la SL già realizzata. In caso di frazionamento successivo all'ottenimento del titolo, in forza del quale è stato realizzato l'edificio esistente, il lotto non edificato e trasferito a terzi, può essere utilizzato in conformità alla disciplina del presente PGT, previa verifica che non sia stato asservito in tutto o in parte all'edificio realizzato prima del frazionamento, e alla superficie coperta consentita dagli indici fondiari.

Art. 18 - Prescrizioni di carattere geologico, idrogeologico e sismico

Le prescrizioni di carattere geologico, idrogeologico e sismico fanno riferimento all'aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica redatta ai sensi della LR. 12/2005 e smi., approvata con Deliberazione di Consiglio comunale.

Art. 19 - Prescrizioni in materia di commercio

In tutti gli ambiti residenziali esistenti o di trasformazione se non in contrasto con la normativa igienico-sanitaria, è prevista la possibilità di inserire esercizi commerciali con superficie di vendita fino a 150 mq di SL. al piano terreno e al primo piano, sia collegati che indipendenti.

In tutto il territorio comunale non sono ammesse nuove MSV alimentari ma è ammesso il trasferimento di sedi esistenti. Sono ammesse le MSV non alimentari. Non sono ammesse GSV in tutto il territorio comunale.

Art. 20 - Definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi

Tipologia degli interventi edilizi

Gli interventi edilizi sono classificati dall'art. 3 del DPR 380/2001

L'edificazione dei suoli è regolata in base all'applicazione delle definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi di cui alla DGR n° XI/695 del 24 ottobre 2018, "Regolamento d'Intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo, di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del Decreto del Presidente della Repubblica 06 giugno 2001, n° 380", allegato B.

Master plan

Piano guida di un'area per il suo assetto urbanistico e architettonico, che indichi le quantità, le destinazioni, le opere di urbanizzazione, le aree per standard e gli spazi pubblici, la suddivisione in subaree di attuazione con singoli Piani Attuativi, e le eventuali fasi degli interventi. I piani attuativi devono rispettare le previsioni del Master plan: sono ammesse modifiche planivolumetriche ma non quantitative

Superficie territoriale (ST)

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per servizi e infrastrutture comprese quelle esistenti.

La superficie territoriale si misura in metri quadrati (mq).

Superficie fondiaria (SF)

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

La superficie fondiaria si misura in metri quadrati (mq).

Indice di edificabilità territoriale (IT)

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

Per superficie edificabile si intende la superficie lorda. L'indice di edificabilità territoriale si misura in metri quadrati su metri quadrati (mq/mq).

Indice di edificabilità fondiaria (IF)

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

Per superficie edificabile si intende la superficie lorda. L'indice di edificabilità fondiaria si misura in metri quadrati su metri quadrati (mq/ mq).

Carico urbanistico (CU)

Definizione introdotta dal RE Tipo e non prevista dal DPR 380/2001.

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso, per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e/o infrastrutture. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

Il carico urbanistico si indica in opere necessarie come previste per ogni intervento dalle presenti NTA.

Dotazioni territoriali (DT)

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalle leggi o dal presente PGT, corrispondenti al Carico Urbanistico.

Area di pertinenza

L'area asservita ad un edificio in base all'indice di edificabilità territoriale o fondiaria.

L'area di pertinenza si misura in metri quadrati (mq)

Sedime

Impronta a terra di un fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

Costruzioni pertinenziali

Sono quelle accessorie ad un edificio con la condizione che non abbiano autonomia funzionale, che non siano commerciabili autonomamente, che non generino carico urbanistico e che siano contenute nel 20% della SL dell'edificio principale. Oltre questa percentuale computano SL.

Superficie coperta (SCOP)

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

Indicazioni e specificazioni tecniche

Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza. La superficie coperta si misura in metri quadrati (mq).

Superficie permeabile (SP)

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

Indicazioni e specificazioni tecniche

La superficie permeabile si misura in metri quadrati (mq).

Indice di permeabilità (IPT/IPF)

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

Indicazioni e specificazioni tecniche

L'indice di permeabilità territoriale e l'indice di permeabilità fondiaria si esprimono in percentuale (%).

Indice di copertura (IC)

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

Indicazioni e specificazioni tecniche

L'indice di copertura si esprime in metri quadrati su metri quadri (mq/mq).

Superficie totale (STOT)

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati e interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio

La superficie totale si misura in metri quadrati (mq).

Superficie lorda (SL)

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

La superficie lorda si misura in metri quadrati (mq).

Superficie utile (SU)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

La superficie utile si misura in metri quadrati (mq).

Superficie accessoria (SA)

Superficie degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

La superficie accessoria comprende:

- i portici e le gallerie pedonali; asservite all'uso pubblico

- i ballatoi e i balconi fino alla profondità di m.1,20, le logge con perimetro aperto per almeno un terzo, e le terrazze con al massimo un quarto del perimetro chiuso;
- le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, privi dei requisiti per la permanenza continuativa delle persone, e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a m 1,50 sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
- i vani scala interni a più unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello, con pianerottoli di superficie massima 1,50 x 2,50m;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici, che comunque devono essere integrati nel progetto architettonico;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere e i depositi, nella misura massima di mq 25,00. Gli spazi di collegamento verticale, quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda.

Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzeria del muro comune.

La superficie accessoria si misura in metri quadrati (mq).

Superficie complessiva (SC)

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

La superficie complessiva si misura in metri quadrati (mq). La superficie complessiva è il parametro da utilizzare ai fini del calcolo del costo di costruzione, ai sensi del Decreto ministeriale lavori pubblici 10 maggio 1977, n. 801 (determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici).

Superficie calpestabile (SCAL)

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

Non vanno computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie. La superficie calpestabile si misura in metri quadrati (mq).

Sagoma

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

Volume totale o volumetria complessiva (VT)

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di tutti i piani per la relativa altezza lorda virtuale fissata in 3,00 m.

Il volume si misura in metri cubi (mc).

Piano fuori terra

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

Piano seminterrato

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'articolo 4 della L.R. 7/2017.

Piano interrato

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

Sottotetto

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

Soppalco

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

Numero dei piani

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

Altezza lorda

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

L'altezza lorda si misura in metri (m).

Altezza del fronte

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

L'altezza del fronte si misura in metri (m).

Altezza dell'edificio

L'altezza è misurata sulla fronte più alta, fino al colmo del tetto se a falde. Nel caso di tetto piano fino all'estradosso dell'ultima soletta o del muro d'attico se esistente.

L'altezza dell'edificio si misura in metri (m).

Altezza utile (HU)

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

L'altezza media ponderata si ottiene, convenzionalmente, dividendo il volume netto del locale per l'area netta del pavimento ricavata escludendo le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre, fino ad una profondità massima di 0,50 m. Il volume è la sommatoria dei volumi delle diverse parti omogenee nelle quali risulta conveniente scomporre il locale al fine di effettuare i conteggi.

L'altezza utile si misura in metri (m).

Distanze

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

Indicazioni e specificazioni tecniche

Ai fini dell'applicazione dell'articolo 9 del D.M. 1444/68 la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.

La distanza si misura in metri (m).

Volume tecnico

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

Edificio

Costruzione stabile, dotata di copertura e appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

Edificio unifamiliare

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito a un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

Pertinenza

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

Balcone

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, di larghezza massima m 1,50, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Ballatoio

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di un edificio a servizio di più unità abitative, con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

Loggia/loggiato

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

Restano ferme le possibilità consentite dell'articolo 4, comma 4, della LR. 39/2004.

Pensilina

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

Le pensiline si misura in metri (m)

Portico/porticato

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

Terrazza

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni,

La terrazza si misura in metri quadri (mq)

Tettoia

Elemento edilizio di copertura di uno spazio sostenuto da una struttura, aperto su almeno tre lati, adibito ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

La tettoia si misura in metri quadri (mq)

Veranda

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

La veranda si misura in metri quadri (mq)

Gazebo

Padiglione da giardino realizzato con struttura in legno o metallo, aperto su tutti i lati e pavimentato. E' ammessa la copertura. Sono escluse opere murarie di qualsiasi tipo. La superficie massima ammissibile è mq. 15,00

Dehors

Struttura leggera in ferro o legno, chiusa con vetro, vetro sintetico, tende, temporanea o stabile, posta all'esterno di esercizi di vicinato, strutture ricettive o somministrazioni.

Altezza urbanistica (AU)

Altezza convenzionale o virtuale definita dal PGT da utilizzare nel calcolo del volume urbanistico.

Altezza urbanistica: 3,00 m

Volume urbanistico (VU)

Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici e dell'applicazione degli oneri.

Il volume urbanistico si misura in metri cubi (mc)

Abitante teorico

Il calcolo dell'abitante teorico viene effettuato dividendo la SL per 50 mq/ab. o il volume teorico per 150 mc.

Nei casi di edilizia comunale il parametro è ridotto a 30mq/ab o il volume teorico per 90mc.

Unità abitativa

Nel territorio comunale, gli alloggi di nuova formazione, compresi quelli derivanti da frazionamento di unità esistenti, devono soddisfare le caratteristiche salienti dell'unità abitativa. Per unità abitativa si intende un'unità elementare con superficie utile di minimo 35 mq.

Per superficie utile si intende quella definita all'interno della tabella ministeriale per il calcolo del costo di costruzione (Decreto ministero lavori pubblici 10 maggio 1977, n. 801 - determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici - G.U.N. 146 del 31.05.1977).

Locali per immondezzai

È obbligo per tutti gli interventi di trasformazione, dei cambi di destinazione d'uso, degli interventi di ristrutturazione edilizia (così detta pesante) e di nuova costruzione all'interno della città storica e consolidata, che superino 150mq di SL, di dotarsi di un apposito locale immondezzai, con una superficie minima di 9 mq, con canna di aspirazione o griglia di aerazione nella porta di ingresso

Spazio temporaneo per deposito rifiuti raccolta differenziata

È obbligo per tutti gli interventi di trasformazione, dei cambi di destinazione d'uso, degli interventi di ristrutturazione edilizia (così detta pesante) e di nuova costruzione all'interno della città storica e consolidata, che superino le 3 unità abitative, di dotarsi di un apposito spazio per il deposito temporaneo dei rifiuti per la raccolta differenziata, su area di proprietà, esterno alla recinzione, coperto e con piletta per pulizia, schermato rispetto alla pubblica via con muretto e/o siepe o grigliati, di altezza massima 1,80 mt e con una superficie minima di 4 mq.

Posto auto

Le dimensioni minime di un posto auto sono: 2,5 mt x 5,00 mt per una superficie complessiva del posto auto pari a 12,50 mq.

Art.20.1 Spazi per parcheggio privati pertinenziali

Le tipologie dei parcheggi sono indicate nel PDS.

Le superfici per parcheggi standard sono indicate al successivo articolo 34.

- Zona a destinazione prevalentemente residenziale.

Per le destinazioni residenziali: nuove costruzioni, ricostruzioni, recupero del sottotetto ai fini abitativi per la formazione di nuove U.I. e risanamento di edifici esistenti, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi (box e/o posti auto) a disposizione dei proprietari delle unità abitative così quantificati:

per alloggi fino a 60mq un posto auto, per alloggi di 60-150mq due posti auto, per alloggi di dimensioni superiori tre posti auto. La superficie ricavata deve comprendere la quantità prevista dalla normativa nazionale ex lege 122/1989.

Nel caso di frazionamenti delle unità abitative dovrà essere rispettato almeno un posto auto di proprietà per ogni nuova unità abitativa.

Nel caso del recupero dei sottotetti, del risanamento di edifici esistenti, del terzo posto auto degli alloggi con superficie superiore a 150mq. e del frazionamento, i posti auto possono essere monetizzati, secondo l'importo fissato annualmente dal comune.

- Per le altre destinazioni ammissibili i posti auto devono rispettare le quantità previste dalla L 122/1989

Nel caso di edifici con destinazione mista, i posti auto privati si calcolano come sommatoria in base alle singole destinazioni.

- Zona a destinazione prevalentemente produttiva.

Nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni la superficie degli spazi di parcheggio pertinenziale rispetta le norme della L 122/1989, i parcheggi standard sono pari a 1/10 della SL produttiva. I posti auto possono essere ricavati in piano, in interrato o in copertura.

Negli edifici di uso promiscuo, la dotazione di parcheggi di pertinenza deve essere calcolata separatamente per le porzioni di edificio aventi diverse destinazioni, nel rispetto dei seguenti parametri:

- Esercizi di vicinato (SLP \leq 150 mq): 1 posto auto ogni 150,00 mq di SL o frazione; con esclusione degli esercizi siti nel NAF che ne sono esenti
- Direzionale/Terziario/Commerciale/Ricettivo: secondo la L 122/1989.

Nel momento in cui si verifici, l'evidente impossibilità di realizzare i posti auto, è ammessa la monetizzazione fino al 20% del fabbisogno. Il valore della monetizzazione è fissato dal CC e viene aggiornato ogni anno in base alla rivalutazione Istat.

Si possono costruire box auto o posti auto interrati privati in aree destinate a cortili, previa presentazione di un permesso di costruire.

Nelle nuove costruzioni i box auto devono essere accorpati all'edificio principale o compresi in corpo autonomo interrato con copertura a prato. Non sono ammessi box auto fuori terra in corpi di fabbrica isolati.

Art. 20.2 Aree scoperte di pertinenza delle costruzioni

- Zona a destinazione prevalentemente residenziale

Le aree scoperte di pertinenza delle costruzioni devono essere adeguatamente sistemate a verde e alberate. Di norma la alberatura non deve essere inferiore ad un albero di prima grandezza ogni 80 mq. di superficie scoperta, di cui la metà sempreverdi, e l'area sistemata a verde (esclusi giardini pensili e sistemazioni sulle coperture di box e simili) deve essere pari ad almeno metà della superficie libera del lotto.

- Zona a destinazione prevalentemente produttiva

Le aree scoperte di pertinenza devono essere alberate in misura pari ad almeno un albero di prima grandezza di cui metà sempreverdi ogni 80 mq. di superficie scoperta.

Art. 20.3 Sostituzioni di alberi abbattuti

Gli alberi ad alto fusto, di prima, seconda e terza grandezza, siti in aree private devono di norma essere conservati. Qualora per motivazioni risultanti da relazione di professionista abilitato (dottore agronomo o forestale) si rendesse necessario l'abbattimento, gli stessi devono essere sostituiti da altrettanti esemplari posti all'interno dell'area di pertinenza delle piante eliminate e comunque secondo le prescrizioni indicate nella relativa autorizzazione, entro e non oltre 6 mesi dalla data di abbattimento degli esemplari da eliminare. Le alberature messe a dimora in sostituzione di quelle abbattute devono avere l'altezza minima di m.4,00 e sono comunque salvaguardate per tutto il tempo necessario al raggiungimento delle dimensioni minime di tutela, con avvenuto processo di attecchimento non inferiore ai 12 mesi.

Gli esemplari sostitutivi potranno essere messi a dimora nell'area di pertinenza delle piante abbattute purché siano disponibili gli spazi e sia possibile il rispetto delle distanze dai confini, da edifici e manufatti, da utenze aeree, da utenze sotterranee e da solai e/o manufatti interrati.

A garanzia della messa a dimora delle nuove essenze, il richiedente contestualmente al ritiro dell'autorizzazione comunale per l'abbattimento, dovrà effettuare un deposito cauzionale dell'importo pari al valore delle nuove essenze proposte, determinato dal settore tecnico del Comune. Lo svincolo del deposito cauzionale avverrà su richiesta del richiedente e dopo verifica dell'ufficio tecnico del comune allo scadere del normale periodo di attecchimento delle nuove essenze, pari ad almeno 12 mesi.

Nel caso di impossibilità di nuova piantumazione, deve essere sostituita dalla monetizzazione di 5 alberi di altezza m. 4 all'impianto, su indicazione del comune che li metterà a dimora lungo strade o in spazi pubblici.

Art. 21 - Distacchi**21.1 Distanza dal ciglio della strada**

Si determina misurando la distanza dell'opera edilizia dal ciglio strada, così come definito dall'art. 9 del D.M. 1444 del 1968. Devono essere rispettate le prescrizioni del DPR 26 aprile 1993 n.147, DPR 16 dicembre 1992 n. 495 e DL 30 aprile 1992 n. 285.

Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) – debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- 5,00 m per lato, per strade di calibro fino a 7,00 m
- 7,50 m per calibro stradale compreso tra 7,00 e 15,00 m
- 10,00 m per calibro stradale superiore a 15,00 m

Nel NAF sono ammesse costruzioni a filo strada, se allineate alle esistenti, o dove è previsto in azionamento, anche nei casi di nuove edificazioni di completamento.

21.2 Distanza minima tra fabbricati

È La misura corrispondente all'altezza del fabbricato prospettante più alto, con minimo di mt. 10,00 misurata perpendicolarmente ai lati interessati. La distanza minima deve essere rispettata anche tra vari edifici della stessa proprietà.

Non si applicano le disposizioni precedenti, nel caso di piani attuativi convenzionati con previsioni planivolumetriche che possono prevedere distanze inferiori (DM 1448/1968, art 9 ultimo comma) e nel caso che tra edifici esistenti, siano interposte strade pubbliche.

All'interno del NAF vengono mantenute le distanze esistenti.

I box-auto nel caso di nuove costruzioni devono essere o interrati o accorpati all'edificio principale.

Nel caso di edifici esistenti, i nuovi box-auto, possono essere costruiti:

- In interrato
 - a confine, solo se box singolo con dimensioni massime m. 6,00 x 3,00, con altezza all'estradosso pari all'altezza massima ammissibile delle recinzioni, a condizione che la recinzione stessa sia già realizzata, con copertura a prato, irrigata automaticamente, di spessore minimo 20cm
 - in aderenza all'edificio esistente
 - non sono ammesse costruzioni isolate di box auto

21.3 Distanza minima degli edifici dai confini

Si determina misurando la distanza dell'edificio dai confini di proprietà, o di zona omogenea, nel punto più vicino. Salvo diversa indicazione, prevista dalle norme del TUC, la distanza minima dai confini è pari a 1/2 dell'altezza dei fabbricati interessati, con minimo di m 5,00. Costruzioni a confine sono ammesse nel caso di stipula di convenzione tra proprietari confinanti per costruire in aderenza: se un edificio è costruito a confine prima dell'adiacente deve avere una soluzione architettonica della facciata nuda di frontespizio. È ammessa l'edificazione a confine in caso di preesistente costruzione confinante con l'area interessata: se per differenza di sagoma si formano parti nude di prospetto, devono avere una soluzione architettonica.

Sono pure ammesse distanze inferiori in caso di stipula di convenzione fra privati che preveda che al minor arretramento dell'uno corrisponda un maggior arretramento dell'altro. Deroghe alle disposizioni di cui sopra sono ammesse ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 9 n. 1444 del 1968.

Nel caso di fedeli ricostruzioni, vengono confermate le distanze preesistenti.

La distanza si applica anche dai confini di zona omogenea.

TITOLO I - ATTUAZIONE DEL PDR

Art. 22 - Intervento urbanistico preventivo

I Piani di iniziativa comunale, sono indicativamente rappresentati dai seguenti strumenti:

- a) Piani particolareggiati di esecuzione, di cui all'art. 13 della Legge 17.8.1942, n. 1150 (PPE);
- b) Piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare, di cui alla Legge 18.4.1962, n. 167 (PEEP);
- c) Piani delle aree destinate ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della Legge 22.10.1971, n. 865 (PIP);
- d) Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 28 della Legge 5.8.1978, n. 457 (PdR).

I Piani di iniziativa privata sono indicativamente rappresentati dai seguenti strumenti:

- a) Piani attuativi di lottizzazione convenzionata, di cui all'art. 10 della Legge 6.8.1967, n. 765 (PA);
- b) Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 30 della Legge 5.8.1978, n. 457 (PdR);
- c) Programmi Integrati di Intervento (PII), di cui all'art.16 della Legge 17.2.1992, n.179 e art 87 della LR 12/2005.

L'intervento urbanistico preventivo si applica obbligatoriamente in determinate zone del territorio comunale, indicate negli elaborati progettuali del Documento di Piano (DdP), e nei casi previsti dal PdR in azzonamento e nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

La progettazione urbanistica intermedia di dettaglio tra il DdP o il PdR e il progetto edilizio devono tener conto delle indicazioni previste negli elaborati progettuali del PdR.

Ogni piano attuativo è accompagnato da una scheda di cui al successivo art 45.11.

L'approvazione dei **piani attuativi** è di competenza comunale, secondo le modalità e le procedure di cui alla LR 12/2005 smi.

Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 12 c 4 della LR 12/2005, e dell'articolo 27, comma 5, della legge 1° agosto 2002, n° 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti). Nei piani attuativi vengono fissati in via definitiva, in coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni contenuti nel DDP o nel PDR, gli indici urbanistico-edilizi necessari all'attuazione delle previsioni.

Il dimensionamento delle aree per servizi da reperire e/o monetizzare ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005, e delle presenti NTA, è calcolato per le parti residenziali sul numero di abitanti teoricamente insediabili, applicando il parametro di 150 mc/abitante, con le specificazioni riportate nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi.

Per le altre destinazioni si applicano gli standard previsti dalle presenti NTA.

I Piani Attuativi e i Programmi Integrati di Intervento sono corredati da elaborati tecnici che sono stabiliti dal Regolamento Edilizio Comunale e da una convenzione avente i contenuti di cui alla vigente legislazione statale e regionale, da sottoscrivere tra l'Amministrazione Comunale, i soggetti attuatori degli interventi e i proprietari delle aree e immobili compresi negli ambiti di intervento, da stipulare e trascrivere a spese dei soggetti privati e sottoscrittori.

In sede di approvazione dello strumento attuativo l'Amministrazione Comunale può individuare comparti edificatori ai sensi della normativa vigente, comprendenti aree inedificate e costruzioni da trasformare secondo speciali prescrizioni. Per ognuno di essi è prevista la sottoscrizione di una convenzione da parte dell'Amministrazione Comunale, dei proprietari delle aree e immobili compresi nel comparto e dei soggetti attuatori degli interventi al fine di garantire un'esecuzione omogenea e coordinata degli interventi previsti. La convenzione viene stipulata e trascritta a spese dei soggetti privati sottoscrittori.

Il Sindaco ha sempre la facoltà di chiedere per ogni intervento edilizio un Piano Attuativo ai sensi dell'art.28 comma 11 della L. 1150/1942

Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Le prescrizioni planivolumetriche contenute nel progetto di piano attuativo devono essere sufficientemente dettagliate, sia per quanto riguarda l'assetto planimetrico che per i profili regolatori.

La variante in fase di esecuzione di modificazioni planivolumetriche, a condizione che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, richiede l'approvazione della Commissione per il paesaggio per le modifiche planivolumetriche relativamente all'inserimento nel contesto, alle visuali, ai rapporti con gli spazi esterni, al progetto delle aree verdi.

Le presenti norme prevedono per i PA e PDCC le aree da cedere, e in particolare quelle per cui è obbligo la cessione al Comune del 20% della ST, come area edificabile, oltre alle aree previste per standard e urbanizzazioni.

Le aree indicate in azzonamento destinate a verde sono una previsione obbligatoria e vengono decontate dal 20% da cedere, di cui al precedente capoverso.

Art. 22.1 Incrementi di SL

Le presenti norme ammettono incrementi di SL agli edifici che hanno esaurito l'indice di edificabilità, con riferimento all'indice vigente all'atto della autorizzazione, al fine di un miglioramento qualitativo, così parametrati:

1 –ville mono/bifamiliari, o a schiera (tutto il complesso, non singolarmente) 25%

2 - condomini fino a tre piani 20%

3 – altri edifici (alti) 10% se accorpato all'edificio, anche per la realizzazione di spazi comuni come co-working, palestra. In questo caso viene escluso il recupero residenziale dei sottotetti.

Gli edifici che non avessero esaurito l'indice possono esaurirlo e quindi usufruire degli incrementi ...

La SL in aumento è pagata al comune oltre agli oneri di legge, alla tariffa a mq che il comune definisce ogni anno con delibera di consiglio comunale.

Art. 23 - Intervento edilizio diretto

In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento preventivo, si applica l'intervento diretto.

Tutti gli interventi che interessino una Superficie fondiaria superiore a 1.001 mq e fino a 2.000 mq, nonché gli interventi di ristrutturazione urbanistica che comportino la necessità di integrazione e/o potenziamento delle dotazioni di spazi e/o di infrastrutture di urbanizzazione, devono essere subordinati a permesso di costruire convenzionato. Gli interventi che interessano la superficie fondiaria superiore a 2.001 mq devono essere subordinati a preventivo piano attuativo convenzionato.

Nelle zone dove è prescritto l'intervento preventivo, successivamente a questo si applica l'intervento diretto.

L'intervento diretto è subordinato al necessario titolo abilitativo secondo le modalità previste dalle leggi vigenti.

Presupposti per il rilascio del titolo abilitativo sono:

1. l'esecutività del piano di intervento preventivo, qualora previsto dall'AT, dal PdR o richiesto dall'Amministrazione Comunale;
2. la titolarità del diritto reale di proprietà dell'immobile oggetto dell'intervento da parte del richiedente.
3. l'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

Art. 24 - Utilizzazione degli indici

L'utilizzazione totale degli indici di edificabilità territoriale e fondiaria (IT, IF), esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni ad edificare sulle superfici stesse intese ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si devono o si intende conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, devono essere identificate le aree pertinentziali agli edifici conservati in base agli indici di piano, e la SL edificabile sui nuovi lotti deve essere calcolata come risultante dedotti gli edifici conservati.

Il cambio di destinazione d'uso di edifici ospitanti attività in contrasto con la normativa della zona in cui sorgono, verso destinazioni ammissibili, richiede che il cambiamento avvenga nel rispetto degli indici e delle quantità

urbanistiche proprie della zona. Se la SL che muta destinazione fosse superiore alla quantità massima ammissibile, l'eccedenza deve essere demolita perché non è ammesso il cambio di destinazione parziale. Non è ammesso il trasferimento di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona o di uso, nonché fra aree contigue, a differente destinazione, ad eccezione delle zone agricole all'interno di ogni singola azienda produttiva, dove fra proprietari diversi è ammesso il trasferimento di volumetrie con atto notarile registrato e trascritto.

Art. 25 - Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono:

Opere di urbanizzazione primaria

- a) strade e piazze a servizio degli insediamenti;
- b) strade pedonali e ciclabili;
- c) spazi di sosta e parcheggio pubblico;
- d) spazi di verde attrezzato;
- e) rete di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica comprese le cabine secondarie di trasformazione, del gas, del telefono; delle reti di dati;
- f) pubblica illuminazione;
- g) cimiteri.

Opere di urbanizzazione secondaria

- a) scuole dell'infanzia;
- b) scuole dell'obbligo (primarie e secondarie inferiori);
- c) attrezzature collettive e civiche (centri civici, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, ecc.);
- d) attrezzature per il culto e relative attività di istituto;
- e) spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale a servizio dell'abitato;
- f) spazi per il verde sportivo e gli impianti relativi;

Sono considerate opere di urbanizzazione anche le opere necessarie ad allacciare una zona ai pubblici servizi.

Art. 26 - Corrispettivo del titolo abilitativo

Il corrispettivo del titolo abilitativo, dovuto da tutti coloro che, attraverso un intervento preventivo o diretto, esercitano un'attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, è costituito da una quota corrispondente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria indotti dall'intervento e da una quota commisurata al costo di costruzione, determinata dalle vigenti normative.

Il corrispettivo del titolo abilitativo in caso di intervento diretto è costituito da:

- oneri di urbanizzazione primaria che saranno soddisfatti con il pagamento degli importi corrispondenti; o su richiesta, se accettata dal comune, con opere realizzate direttamente dai richiedenti con la costruzione entro i termini di tempo stabiliti per la costruzione principale,
- oneri di urbanizzazione secondaria, destinati all'acquisizione di aree e alla costruzione delle opere relative, che saranno versati al momento del rilascio della concessione, o soddisfatti parzialmente

o totalmente, su richiesta, se accettata dal comune, con l'esecuzione diretta di opere entro i termini di tempo stabiliti dall'UTC

- quota commisurata al costo di costruzione che verrà versata con le modalità e le garanzie stabilite dal Consiglio Comunale.

La determinazione e le modalità di pagamento degli oneri di urbanizzazione sono stabilite con Delibere del Consiglio Comunale.

Per i PA degli Ambiti di Attuazione la AC può definire in sede di convenzione oneri di qualità aggiuntivi.

Art. 27 - Perequazione e compensazione

- 1 Il comune istituisce il registro dei diritti volumetrici il cui regolamento è in allegato alle presenti NTA
- 2 All'interno dei PA e PDCC i diritti sono divisi pro quota tra tutti i proprietari
- 3 Le aree vincolate a servizi non asservite a PA, hanno un indice di edificazione di 0,20mq/mq.
La cessione dei diritti in **Decollo** di queste aree, comporta la cessione dell'area al comune pro quota della cessione. I proprietari possono iscrivere i diritti nel registro comunale anche prima della vendita dei diritti e cedere l'area al comune. Se il comune espropria le aree deve pagare l'area più i diritti pertinenti.
Il comune stabilisce il valore dell'esproprio delle aree per servizi e lo aggiorna annualmente.
L'area ceduta se necessario deve essere bonificata a carico di chi ha provocato l'inquinamento, o ceduta con fidejussione al comune per le spese di bonifica
Le aree a verde pubblico cedute da PdCC o PA, hanno in indice di edificazione di 0,10mq/mq, che al momento della cessione viene iscritto a favore del comune nel registro dei diritti.
- 4 Le aree acquisite dal comune come 20% della ST di PA e PDCC, hanno diritti volumetrici come l'area da cui provengono: possono essere gestiti come compensazione secondo scelte del comune nei poteri di governo sia in **decollo** che per **utilizzo in luogo**.
- 5 I Piani attuativi non ultimati nei limiti di validità sono gestiti dal comune secondo le alternative dell'art 93 della LR 12/2005. Nel caso di ripristino totale o parziale della edificabilità i nuovi diritti devono essere acquistati dal registro dei diritti volumetrici in **Atterraggio**.
- 6 I diritti volumetrici da utilizzare per perequazione e compensazione sono generati dalla edificabilità di aree di proprietà comunale, comprese quelle destinate a servizi e non utilizzate e dalle aree acquisite dal comune da PA e PDCC, come area edificabile che rientra nel patrimonio pubblico. Il CC definisce annualmente il valore a mq. o a mc. dei diritti volumetrici.
- 7 Per le aree con diritti a destinazione residenziale, si indicano a titolo esemplificativo, non esaustivo, le seguenti possibili modalità di utilizzo come incentivo e/o compensazione, a scelta dell'AC in base al principio del Governo del territorio:
 - incentivi per gli interventi di restauro e risanamento edilizio nel NAF, con un controvalore definito nel 20% dell'intervento, verificato dall'UTC, e attribuito a fine lavori;
 - acquisizione di aree per servizi
 - acquisizione di negozi dismessi da riassegnare con affitto convenzionato a nuovi esercizi che garantiscano un'apertura per almeno cinque anni
 - acquisizione di alloggi per usi sociali
 - realizzazione di filari di alberi interpoderali, o lungo le strade e le piste ciclabili;
 - realizzazione di piste ciclabili;
 - assegnazione per la realizzazione di edilizia sociale convenzionata.

- Assegnazione in comodato a operatori privati o a cooperative i cui assegnatari o acquirenti prendano residenza in comune, con l'impegno a mantenerla per almeno 10 anni. Il prezzo di vendita o il costo dell'affitto è convenzionato con il comune e deve essere mantenuto nel caso di sostituzioni degli assegnatari, aumentato solo dell'incremento Istat.
- compensazione per demolizioni di edifici dismessi, di accessori o di superfetazioni, al valore della stima commerciale se l'area asservita o di sedime viene contestualmente ceduta al comune; a un quarto del valore commerciale se l'area non viene ceduta. La stima è fatta in base a perizia richiesta dal comune a spese del privato interessato.
- compensazione per demolizione di edifici inutilizzati a destinazione agricola, con restituzione dell'area alla destinazione agricola.
- Compensazione per demolizione di edifici nelle fasce di rispetto stradale
- I privati titolari di diritti edificatori possono commercializzarli.

Il Comune con delibera del CC può utilizzare i diritti volumetrici per altri scopi, compresa la vendita, con prelazione per chi ha ceduto l'area, i cui proventi devono servire per attuare obiettivi e/o opere previsti dal PGT

Art. 28 Incentivi

Il Comune determina le modalità di accertamento e verifica di effettiva sussistenza delle condizioni sotto riportate che determinano l'applicazione dei fattori premiali, anche ai fini della certificazione di agibilità.

Nel limite dell'incremento massimo del 15% rispetto alla SL prevista, compresi gli incentivi concessi dalla legislazione vigente per efficientamento energetico, sono concessi incrementi di SL o volumetrici parziali secondo le categorie riportate di seguito:

- Recupero, accumulo e riutilizzo acque piovane per uso irriguo e lavaggio parti comuni, + 2%;
- installazione di punti di ricarica (domestica se non obbligatori per legge) per auto elettriche: + 1%;
- produzione di energia elettrica autonoma per gli edifici a destinazione produttiva, incremento della SL senza oneri pari a 1/10 della % della S di tetto coperto da pannelli fotovoltaici.
- Per l'efficientamento energetico si applica la LR 31/2014

In caso di applicazione di tali premialità non è necessario il riconteggio degli standard in base alla SL o volumetria aggiuntiva, in quanto si tratta di incentivi premiali.

La promozione di concorsi di progettazione o di idee con il patrocinio del comune, con commissione giudicante i cui componenti sono in maggioranza nominati dal comune (3 su 5, 4 su 7) è premiata con un incremento della SL del 5%.

Art. 29 Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso sono definite per categorie urbanistiche principali: all'interno delle stesse si sono poi previste una serie di articolazioni costituenti ulteriori suddivisioni delle categorie urbanistiche. Sono di riferimento sia per il Documento di Piano che per il Piano delle Regole. All'interno delle schede d'Ambito del Documento di Piano sono indicative e potranno essere meglio definite nel Piano Attuativo.

RESIDENZA		
Destinazioni principali	Abitazioni: alloggi e spazi accessori di servizio, quali androni, cantine, sottotetti, scale, locali comuni, autorimesse private, ecc	

	Social housing: per cui si intende una tipologia di residenza destinata a diverse tipologie di utenti definite dalla AC in funzione di esigenze rilevate, realizzata con alloggi in affitto a riscatto, dotate di servizi convenzionati con il comune, aperti alla cittadinanza.	
	Residenze collettive (a titolo esemplificativo e non esaustivo residenze per studenti, addetti ospedalieri,...)	
Destinazioni complementari o compatibili	Bed and breakfast	
ATTIVITÀ PRODUTTIVE		
Destinazioni principali	<p>a) Artigianato di servizio, destinato non alla produzione specifica di merci, ma al servizio di persone, famiglie ed imprese,</p> <p>b) laboratori artigiani di servizio (quali lavanderie, laboratori fotografici, gastronomie, oreficerie e simili)</p> <p>c) artigianato di servizio agli automobilisti (gommisti, meccanici, elettrauto);</p>	
Destinazioni complementari o compatibili	uffici amministrativi integrati alle attività	
Destinazioni principali	Artigianato produttivo	
	Depositi a cielo aperto	
	Industria	
Destinazioni complementari o compatibili	<p>Magazzini nella misura massima del 50% della SL</p> <ul style="list-style-type: none"> - magazzini automatizzati - uffici integrati nella misura massima del 20% della SL - spazi espositivi e di vendita dei prodotti lavorati in loco con superficie di vendita massima 20% della SL - impianti tecnologici e antenne 	
ATTIVITÀ COMMERCIALI		
Destinazioni principali	Esercizi di vicinato	
	Medie strutture di vendita (no food) fino a mq 1500 di superficie di vendita	
	Medie strutture di vendita food fino a mq 1500 di superficie di vendita	
	Commercio all'ingrosso, magazzini commerciali (ovvero magazzini e depositi legati o pertinenti ad attività commerciali,)	

	Attività di commercializzazione con esposizione/depositi all'aperto	
	Grandi strutture di vendita	
Destinazioni complementari o compatibili	Tranne che per gli esercizi di vicinato, per le altre strutture sono ammesse: - uffici di servizio, magazzini e depositi, laboratori di servizio, per una SU massima complessiva del 30% della SU	
ATTIVITÀ DIREZIONALI		
Destinazioni principali	Uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie, sedi di banche, agenzie immobiliari	
SERVIZI		
Destinazioni principali	Servizi privati di interesse generale e uso pubblico, convenzionati con il comune: attività scolastiche, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, residenze sociali, edifici per lo sport, parcheggi, e simili	
	RSA sanitarie assistite.	
	Servizi pubblici	
ATTIVITÀ RICETTIVE E SOMMINISTRAZIONI		
Destinazioni principali	Attrezzature ricettive: alberghi, pensioni, case-albergo, case di riposo, sale congressi	
	Pubblici esercizi e somministrazioni: bar, ristoranti, e simili	
ATTIVITÀ LUDICHE		
Destinazioni principali	Attrezzature per lo svago e lo spettacolo: sale per divertimenti, sale da ballo, sale di ritrovo, sale gioco (con esclusione delle sale VLT o similari o sale assoggettate ad autorizzazione ai sensi dell'art. 110, comma 6 del TULPS), palestre, spa, ecc. Palestre	
STAZIONI DI SERVIZIO CARBURANTI		
Destinazioni principali	Stazioni di rifornimento carburante, costituito da colonnine di distribuzione carburante, locale per addetti, dotato di servizio igienico	
Destinazioni complementari o compatibili:	- attrezzature di assistenza (officina, autolavaggio, gommista) - piccole attività commerciali, edicola giornali, tabaccheria - bar e ristorazione - servizi igienici per il pubblico - parcheggi privati per mezzi pesanti	
ATTIVITÀ AGRICOLE		
Destinazioni principali	Abitazioni agricole dell'imprenditore agricolo a titolo principale o dei salariati	

	Infrastrutture agricole: fabbricati ed impianti per la conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, per la custodia degli attrezzi e degli automezzi e la vendita diretta di prodotti dell'azienda, agriturismo, vendita diretta dei prodotti coltivati nell'azienda	
	Allevamenti di animali	
	Attività florovivaistiche	
Destinazioni complementari o compatibili	Attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali di impresa agro meccanica, con esclusione di residenze e uffici, Agriturismi se consentiti dalla normativa regionale	
Destinazioni accessorie	Accessori necessari alla attività agricola	

Il Consiglio Comunale può con propria deliberazione, ammettere sulla base di specifici progetti, articolazioni e destinazioni d'uso diverse da quelle indicate dalle schede d'ambito del documento di piano e dal piano delle regole e servizi, ferma restando la stessa categoria urbanistica principale. La deliberazione è motivata sotto il profilo dell'opportunità dell'impatto ambientale e del carico urbanistico derivante.

Le destinazioni complementari e compatibili sono sempre ammesse in quanto discendono dalla destinazione principale consentita.

TITOLO II - PREVISIONI DEL PDR

Art. 30 Sistema dello spazio costruito

Il sistema dello spazio costruito è costituito dal tessuto urbano consolidato TUC, quale insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprese le aree libere intercluse o di completamento. Il Piano delle Regole opera la seguente suddivisione, in base alle caratteristiche rilevate delle diverse parti della città:

Invarianti: aree e edifici per servizi, non modificabili, se non con compensazione della destinazione a parità di titolo e funzionalità. Nel caso di dismissione l'area ritorna nella disponibilità della proprietà, ma la destinazione rimane a servizi pubblici o di interesse pubblico e generale.

1. NAF – Nuclei di antica formazione;
2. città consolidata, suddivisa in:
 - TUC prevalentemente residenziale;
 - Verde privato di interesse ambientale
 - TUC prevalentemente produttivo (comprese le sedi dismesse)
 - TUC commerciale
 - Aree private destinate a servizi

Art. 30.1 –NAF-Nuclei di antica formazione e Edifici tutelati

Destinazione ammesse con riferimento al precedente art.30: R1, AS, V1, D1, S1, RT1, RT2.

Strumento attuativo: intervento edilizio diretto, PdCC o piani attuativi di recupero.

Per nuclei di antica formazione si intende il patrimonio del centro storico con le sue corti.

Gli obiettivi che vengono posti nel recupero sono i seguenti:

- Conservazione delle tipologie edilizie e dei preminenti caratteri morfologici;
- Salvaguardia delle presenze architettoniche rilevanti sia sotto il profilo monumentale, che tipologico e ambientale;
- Manutenzione e risanamento del tessuto edificato esistente, compatibilmente con i valori sopra evidenziati, anche per singola unità edilizia.
- Non sono ammessi interventi di demolizione con ricostruzione

Per i nuclei di antica formazione (centro storico), è prevista la PdR.02 – Carta del NAF con le indicazioni delle tipologie di intervento ammesse per singola unità edilizia di riferimento.

- Interventi di manutenzione ordinaria – Categorie A1, A2, A3, A4
- Interventi di manutenzione straordinaria – Categorie A1 (esclusi interventi in facciata), A2 (esclusi interventi in facciata), A3 (esclusi interventi in facciata), A4
- Interventi di restauro e di risanamento conservativo – Categorie A1, A2, A3, A4
- Interventi di ristrutturazione edilizia: Categorie A4, A5, A6

Tipologia intervento	Descrizione intervento	Titolo abilitativo necessario
Interventi di manutenzione ordinaria – intervento 1	Interventi edilizi riguardanti le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti	Attività edilizia libera
Interventi di manutenzione straordinaria – intervento 2	Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.	1) scia; 2) comunicazione asseverata di inizio lavori (CILA)
Interventi di restauro e di risanamento conservativo – intervento 3	Opere e modifiche che permettano la lettura dell'epoca di costruzione e delle successive trasformazioni aventi valore architettonico o di importante documento storico, opere che consentano la rimozione di elementi e manufatti edilizi in dannoso contrasto con le caratteristiche dell'edificio. Sono possibili deroghe relative alle disposizioni relative all'abitabilità dei locali, sia in riferimento ai requisiti illuminotecnici che all'altezza minima dei locali. Opere e modifiche (compatibili con le caratteristiche architettoniche/ strutturali e funzionali) che comportino la sostituzione di elementi costruttivi e materiali estranei, il ripristino	1) CILA 2) SCIA 3) permesso di costruire.

	degli elementi costruttivi e dei caratteri architettonici compositivi, come le dimensioni, le forme e di materiali caratteristici degli elementi di facciata; sono possibili deroghe riguardanti le disposizioni relative all'abitabilità dei locali sia in riferimento ai requisiti illuminotecnici che all'altezza minima dei locali.	
Interventi di restauro e risanamento per adeguamento ambientale – intervento 4	Opere ed interventi orientati all'adeguamento ambientale: si differenzia dagli interventi di restauro conservativo in quanto si fa riferimento a fabbricati di modesto valore architettonico, nei quali è necessario operare con attenzione sull'assetto esterno; con particolare riferimento ai fronti stradali nonché alle adiacenze, nonché a tutti i casi nei quali i fabbricati risultano parti integranti di ambiti destinati alla pubblica fruizione. Opere ed interventi orientati alla ricontestualizzazione delle caratteristiche esteriori dei fabbricati, eseguiti con materiali, schemi strutturali e compositivi tradizionali; questi limiti si riferiscono prevalentemente ai fronti stradali ed alle coperture dei fabbricati.	1) CILA; 2) SCIA; 3) permesso di costruire
Interventi di ristrutturazione edilizia – intervento 5	Si distingue, in base a sentenza della Corte di Cassazione 10 settembre 2019 n. 37464, tra “ ristrutturazione edilizia pesante ” per cui si intende la realizzazione di un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente (senza demolizione e ricostruzione) ovvero caratterizzato da modifiche della volumetria complessiva o dei prospetti, la cui realizzazione necessita del preventivo rilascio del Permesso di costruire, per “ ristrutturazione edilizia leggera ” non avendo nessuna delle caratteristiche sopra indicate, non vi è necessità del Permesso di costruire, ma è sufficiente la SCIA. Opere ed interventi volti a ristrutturare gli edifici attraverso variazioni anche sostanziali delle strutture murarie, delle	Ristrutturazione leggera: 1) CILA; 2) SCIA; 3) permesso di costruire. Ristrutturazione pesante: PDCC Permesso di costruire convenzionato PDR Piano di recupero

	<p>aperture o delle dimensioni d'interpiano interne; sono possibili anche interventi di demolizione e ricostruzione parziale e/o totale nel rispetto delle volumetrie preesistenti, con il mantenimento degli allineamenti e della sagoma. Le opere e gli interventi di ristrutturazione volti alla ricontestualizzazione degli edifici devono comportare rispetto di norme e regolamenti comunali.</p> <p>Gli interventi che riguardano un intero isolato o tutti gli edifici intorno ad una corte devono essere preceduti da un PdR</p>	
--	---	--

Nel caso di intervento ricadente nelle categorie 1, 2, 3, 4, soprascritte si può intervenire con intervento edilizio diretto.

Gli interventi effettuati a prescindere dalle unità edilizie, ogni singolo proprietario può mettere in atto, sulla propria porzione di edificio, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento, effettuati secondo principi minimali: intonaco bianco, aperture come nel complesso edilizio di appartenenza, inferriate in metallo color grigio, serramenti in legno naturale, manto di copertura e sottogronda come nell'edificio di appartenenza, non sono ammessi pensiline e balconi, mantenendo gli allineamenti orizzontali dell'esistente: gli interventi devono essere autorizzati dalla commissione paesaggistica.

È possibile presentare in qualunque momento piani attuativi di recupero nei nuclei storici articolati per comparti che per caratteristiche morfologiche possono essere recuperati complessivamente attraverso azioni volte alla riqualificazione del patrimonio edilizio storico.

Il PDR piano di recupero si può presentare se all'interno del comparto aderisce il 50% + 1 della SL presente (calcolata in base alla definizione presente nelle norme generali del presente PGT). La tipologia di intervento ammessa su ogni unità edilizia aderente al piano di recupero è quella individuata dalla tavola "Modalità di intervento ammesse per unità edilizie" e si possono realizzare esclusivamente gli interventi ammessi individuati su tale tavola. L'approvazione del piano di recupero è subordinata alla dimostrazione fotografica dell'avvenuta demolizione degli accessori in contrasto con il comparto.

L'intervento n. 5 Ristrutturazione edilizia può avvenire anche tramite la presentazione di un permesso di costruire convenzionato su singola unità edilizia.

Per gli interventi nelle corti e nel centro storico, non è dovuta la tassa di uso temporaneo di suolo pubblico in seguito all'installazione di ponteggi e/o di gru.

Per i piani di recupero nei NAF non sono dovuti gli standard urbanistici.

I fabbricati di origine agricola presenti nel tessuto storico (quali stalle, fienili, ecc.) possono essere trasformati in volumi residenziali, nel rispetto della SL esistente, se sono verificati i distacchi dagli altri edifici residenziali esistenti, e mantenendo le caratteristiche tipologiche.

Nella città consolidata storica è prevista la possibilità, a parità di SL esistente, di ricomporre la cortina edilizia, chiudendo i vuoti fra fabbricati e allineandoli alle coperture esistenti, nel caso siano differenti con la minore in altezza.

Al fine di incentivare gli interventi nei NAF è prevista l'istituzione a livello comunale del registro dei diritti volumetrici, attraverso la cessione del 20% della ST dei Piani Attuativi e PdCC, da destinare come incentivo per

i privati al recupero di manufatti nel nucleo di antica formazione, con il contributo in diritti volumetrici pari al 20% del valore delle opere, verificato dall'UTC, e attribuito a fine lavori. Il valore del metro cubo è fissato dal consiglio comunale e aggiornato ogni anno, o rivalutato automaticamente secondo l'indice Istat.

Le recinzioni verso strada seguono le norme generali. Le recinzioni all'interno delle corti sono ammesse a separazione delle proprietà come esistenti al catasto al 1 gennaio 2020, anche con muri pieni, con altezza massima m. 1,50, con distacco in questo caso minimo di m. 3,00 dagli edifici finitimi.

Art. 30.2 – TUC prevalentemente residenziale

Destinazioni ammesse con riferimento al precedente art.30: residenza, residenza convenzionata, ricettivo, uffici, commercio al dettaglio, artigianato di servizio, somministrazioni, servizi convenzionati. Gli edifici con destinazione diversa da quelle ammesse, possono mantenerla senza ampliamento, fino alla cessazione dell'attività.

Il cambio di destinazione tra quelle ammissibili è sempre possibile, con integrazione di oneri e standard, se necessario.

a) Procedure:

1. Per interventi fino a 1000 mq di ST: intervento diretto
2. Per interventi superiori e fino a 2000 mq di ST intervento con PDCC
3. Per interventi superiori, PA convenzionato

Le presenti norme prevedono per alcune aree specificamente individuate l'intervento come scritto

Le aree di riferimento sono quelle risultanti al catasto alla data del 1 gennaio 2020: non sono riconosciuti frazionamenti successivi.

b) Standard

Per gli interventi di cui al precedente punto a1) è obbligatoria la previsione di aree per verde di arredo e parcheggi pubblici nella misura di 12 mq/150mc per ogni tipo di destinazione.

Per gli interventi di cui al precedente punto a2) oltre quanto previsto al precedente comma è obbligatoria la monetizzazione degli standard differenziali fino al parametro comunale di 27 mq/ab per la residenza; per le altre destinazioni è obbligatoria la previsione in loco degli standard previsti dalle presenti NTA, monetizzabili al massimo fino al 20%,

Per gli interventi di cui al precedente punto a3) e per tutti i PA e PDCC per cui è previsto dalle presenti norme, oltre quanto scritto al precedente comma a2) dev'essere ceduto al comune il 20% della ST, cui pertiene lo stesso indice di edificazione, decontando se previste, le eventuali aree da cedere come verde pubblico.

c) Piani attuativi:

I piani attuativi vigenti alla data della approvazione del presente PGT sono confermati fino a scadenza.

I piani attuativi non completati con convenzione scaduta dopo le proroghe, con delibera del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art 93 della LR 12/2005, possono essere:

- dichiarati decaduti e non completabili
- essere rinnovati con nuove condizioni e indici inferiori a quelli della convenzione originaria, anche con frazionamento delle aree,
- essere rinnovati per la parte mancante alle stesse condizioni della convenzione originaria

d) Per tutti gli interventi valgono i seguenti parametri:

- Indice pertinenziale 0,50 mq/mq
- Altezza massima: 10,50 m o 20,00m come indicato nelle schede dei piani attuativi
- RC massimo 50% della SF
- S filtrante minimo 30%
- Distacchi come da norme
- Sono ammessi tutti i tipi di interventi edilizi:
- Recinzioni con altezza massima m 2,50, trasparenti per almeno il 75% delle fronti verso strade,
- Sono ammessi a piano terra portici di uso pubblico fino al 50% della SL di piano, che non computano se con vincolo di destinazione.
- Sono ammessi i dehors all'esterno di esercizi di vicinato, somministrazioni, attività ricettive, che pagano la tassa di occupazione di suolo pubblico, che non computano nella SL fino ad un massimo del 25% della superficie dell'esercizio di cui sono pertinenza, purché lascino 1,00m dal filo del marciapiede, o in mancanza dal filo della carreggiata, e non occupino il sedime stradale. La larghezza massima è quella dell'esercizio di asservimento, altezza massima 2,50m. o allineamento a elementi caratteristici dell'edificio di appartenenza, in questo caso con parere della commissione paesaggistica. La autorizzazione definisce il tempo di durata della installazione. I dehors previsti alla distanza inferiore a 100m l'uno dall'altro (sia su un lato che sui due lati di una strada, o su strade d'angolo) devono uniformare il tipo e la forma con progetto approvato dalla commissione paesaggistica.
- Parcheggi pertinenziali secondo la L 122/1989. Se coperti devono essere accorpati all'edificio: non sono ammessi edifici per box-auto isolati. Se scoperti possono avere copertura con covercar se fotovoltaici.

e) Recupero dei sottotetti e dei seminterrati

Il recupero residenziale dei sottotetti e dei seminterrati è ammesso secondo le leggi vigenti, ad esclusione delle zone oggetto di specifica delibera comunale.

- f) I nuovi edifici di almeno 2.000mq di SL, possono usufruire di una SL pari al 5% del totale che non computa se destinata a co-working (per residenti), spazi comuni, atrii, servizi convenzionati, sedi di start-up. Il cambio di destinazione di questi spazi verso residenza o altra destinazione, alla data in cui avvenisse, paga oneri di urbanizzazione e costo di costruzione quattro volte quelli vigenti al momento del cambio.

Gli edifici esistenti possono ricavare questi spazi con gli incrementi di SL previsti all'art. 22.2

g) Incentivi

Come previsto al precedente art. 28 e incrementi come al precedente art. 22.2.

- h) Edifici esistenti: valgono i volumi e le SL esistenti, con le relative aree di asservimento.

Nel caso di demolizioni, la ricostruzione può avvenire a parità di SL più incrementi e incentivi previsti dalle presenti norme o con l'indice delle zone di completamento se superiore.

Art. 30.3 – Verde privato di interesse ambientale

Ville, edifici o complessi residenziali, cui pertengono giardini di superficie minima di 1000mq più/meno 5% o maggiori come risultante da catasto al 1 gennaio 2021 (non sono riconosciuti frazionamenti

successivi) costituiscono un patrimonio verde di interesse paesaggistico e ambientale che si ritiene di tutelare perché patrimonio importante.

Destinazioni ammissibili con riferimento al precedente art.30: residenza, residenza convenzionata, ricettivo, uffici, commercio al dettaglio, artigianato di servizio, somministrazioni, servizi convenzionati.

Gli edifici con destinazione diversa da quelle ammesse, possono mantenerla senza ampliamenti, fino alla cessazione dell'attività. Non sono ammessi subentri anche se di uguale attività.

a) Parametri:

Indice fondiario: 0,25 mq/mq.

- Altezza massima per nuove costruzioni 7,50 m o 10,50 conformemente agli edifici esistenti,
- RC massimo: 30% della SF
- S filtrante minima: 50%
- Distacchi come da norme

Nella SL realizzabile sono comprese le superfici esistenti; sono ammessi gli ampliamenti per sottotetti residenziali secondo la LR 12/2005, e ampliamenti secondo gli incrementi previsti dalle presenti norme.

- b) Interventi edilizi: sono ammessi tutti, ad eccezione di dove specificamente indicato e/o con vincoli sovraordinati
- c) Recinzioni con altezza massima m 2,50, trasparenti per almeno il 75% delle fronti verso strade, con muretto, nei casi in cui previsto, alto massimo m1,00.
- d) Gli interventi di nuova costruzione o ampliamento, devono fornire nella domanda, il rilievo delle alberature esistenti, che devono essere conservate. Ogni eventuale taglio di alberi, comunque motivato, deve essere autorizzato dal comune secondo quanto indicato nel precedente art. 20.3
- e) Gli interventi di nuova costruzione devono prevedere:
 - alberi di prima grandezza con un soggetto almeno ogni 80 mq di area libera;
 - parcheggi pertinenziali interrati o accorpati all'edificio principale nella misura di 1,00mq/10mc. Ulteriori posti auto all'aperto, senza cover car, nella misura massima prevista
 - cancelli di ingresso carraio arretrati di m 5,00 dal filo della strada;Sono ammessi:
 - una sola costruzione di servizio nel giardino per deposito attrezzi, e/o a servizio di piscina della superficie massima di mq 16, con altezza massima all'estradosso di m 3,00; realizzata in legno.
 - movimenti di terra per una superficie massima del 10% dell'area con altezza massima di un metro;
 - piscine della superficie massima pari al 5% della superficie fondiaria, con un massimo di mq 100;

Le autorizzazioni edilizie per nuovi edifici anche dirette devono prevedere aree standard nella misura di mq 12/150mc, per verde d'arredo e posti auto esterni ad uso pubblico lungo la strada di accesso e in prossimità dell'ingresso. I parcheggi devono essere realizzati secondo le indicazioni delle norme del PDR.

Le nuove edificazioni e gli ampliamenti devono prevedere un efficientamento energetico dell'edificio fino ad almeno la classe B e la produzione di acqua calda con pannelli solari nella misura minima del 50% del fabbisogno.

Art. 30.4 – Tessuto consolidato prevalentemente produttivo

Destinazioni ammesse con riferimento al precedente art.29, produttivo, e accessori come magazzini, uffici e spazi di esposizione integrati come specificato al precedente art. 29.

Per tutte le destinazioni valgono i seguenti parametri:

RC: 70% della SF

SL massima: 1 mq/mq della ST

H massima 10,50 all'intradosso delle strutture di copertura, esclusi impianti tecnologici in copertura, che devono essere opportunamente mitigati o integrati all'architettura dell'edificio. Impianti tecnologici con altezza superiore possono essere autorizzati previa dimostrata necessità senza possibilità alternative.

Soppalchi fino a 1/3 della SL dei locali di inserimento, non computati nella SL, se con altezza sia sotto che sopra il soppalco, minima di m. 3,00. I soppalchi con superfici superiori computano per la parte eccedente.

I piani interrati senza permanenza di persone non computano nella SL; se con permanenza di persone e autorizzati dalla autorità sanitaria, computano per il 50% della SL

Pensiline/tettoie esterne a sporto dagli edifici per una profondità di m.2,00 massimo, aperte su almeno due lati non computano nella SC.

Strutture temporanee (gonfiabili, tendoni, ecc) sono ammissibili per un periodo concessorio convenzionato massimo di tre mesi, e una superficie coperta massima di $\frac{1}{4}$ della S scoperta, salvaguardando i posti auto.

Sono ammessi uffici integrati per una SL massima del 20% della SL totale

Sono ammessi spazi di vendita diretta dei prodotti per una superficie massima del 20% della SL totale.

Parcheggi pertinenziali secondo la L 122/1989, ricavati a raso, in copertura o in interrato. Possono esser protetti con cover car se fotovoltaici. I parcheggi interrati se esterni al sedime degli edifici, devono avere copertura a prato a filo piano di campagna.

Parcheggi standard nella misura di 1/10 della SF, ricavati all'esterno del perimetro, rimangono privati di uso pubblico con convenzione per la gestione.

Magazzini automatici computano solo per la superficie di impronta sul terreno.

Magazzini all'aperto devono essere mitigati sul perimetro con la messa a dimora di alberi o arbusti sempreverdi continui per l'altezza minima di m. 2,00.

La produzione di energia rinnovabile con pannelli solari in copertura è premiata con un incremento della SL senza oneri pari a 1/10 della superficie del tetto coperta da pannelli solari.

Superficie permeabile: 50% delle aree scoperte

Interventi edilizi: Sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio.

È possibile effettuare nuovi interventi, accorpamenti, frazionamenti, ristrutturazioni, demolizione e ricostruzione:

- con intervento diretto fino a 5000 mq di SL;
- con PDCC per interventi tra 5001 e 10.000 mq di SL;
- con PA per interventi di dimensioni superiori.

Le aree di riferimento sono quelle risultanti al catasto alla data del 1 gennaio 2020: non sono riconosciuti frazionamenti successivi.

- Piani attuativi:

I piani attuativi vigenti sono confermati fino a scadenza.

I piani attuativi non completati con convenzione scaduta dopo la proroga triennale ex L. 98/2013 art 30 c bis, e ulteriore proroga triennale ex DL 76 / 2020 art 10 c 1m possono essere dichiarati decaduti e non

completabili, o essere rinnovati con nuove condizioni e indici uguali o inferiori a quelli della convenzione originaria, anche con frazionamento delle aree, ai sensi dell'art 93 comma 1.ter della LR 12/2005.

Distacchi: devono essere rispettati i seguenti distacchi:

- dai confini metà dell'altezza con un minimo di 5,00 m;
- tra edifici di altra proprietà metà della somma delle due altezze con un minimo di 10,00 m;
- tra edifici interni senza limiti: nel caso di frazionamento devono essere rispettati i distacchi previsti per edifici di diverse proprietà;
- dalle strade: secondo codice della strada.

Le costruzioni in interrato sono ammesse con distacco dalle strade come per le costruzioni fuori terra.

Recinzioni: altezza massima 3,00 m.

Gli ingressi carrai devono essere arretrati minimo 5,00 m dal filo stradale.

Verde in piena terra: 50% della SF libera da costruzioni, da realizzare in modo compatto, con alberi di prima grandezza, sesto di impianto massimo 6m, o minore secondo le specie, visibile dall'esterno con recinzione trasparente.

Sono fatte salve le attività in essere in contrasto di destinazione fino alla loro dismissione: in questo caso gli edifici non sono ampliabili e possono avere solo interventi di manutenzione, adeguamento igienico sanitario e strutturale. La trasformazione è possibile solo per destinazioni ammissibili.

Non sono ammesse residenze, fatte salve le esistenti: queste se asservite a attività produttive attive sono ampliabili del 20% della SL con pagamento della SL aggiuntiva secondo tariffa definita dal CC.

Art. 30.5 – Norme per le destinazioni ammissibili nelle sedi o aree produttive dismesse

A. Sedi produttive dismesse da almeno un anno:

1 - destinazioni ammissibili, con interventi di adeguamento funzionale, strutturale e impiantistico, senza ampliamenti:

- Grandi strutture ricreative o multimediali, come multisala, bowling, locali di intrattenimento, campi per padel, palestre L1;
- Somministrazioni RT2;
- Servizi convenzionati
- Spazi per coworking. e sedi di start-up

I locali di intrattenimento e i cinema multisala devono essere dotati di parcheggi privati di uso pubblico nella misura del 25% della SL, nel raggio di 300m dall'ingresso.

Le somministrazioni devono essere dotate di parcheggi privati di uso pubblico, ricavati nel perimetro di 200,00 m dall'esercizio, nella misura del 20% della SL., nel caso di impossibilità i posti auto possono essere monetizzati fino al 20% del fabbisogno, con il controvalore fissato dal CC annualmente.

Le palestre, i campi di padel, le Spa, i servizi, devono essere dotati di parcheggi proporzionati alle dimensioni e tipologia, definiti con l'UTC.

2 – sono ammissibili Impianti tecnologici e antenne: normate dal Piano dei servizi, secondo convenzioni tra il soggetto operatore e il comune.

3 – Il presente PGT non prevede distributori di carburante

B. . Aree con edifici produttivi dismessi da oltre cinque anni

possono essere trasformate previa demolizione dei manufatti dismessi, con destinazione residenziale e ammissibili; la destinazione di MSV è ammessa solo nel caso di trasferimento di attività esistenti, e l'area della sede trasferita è trasformata in destinazione residenziale. Non sono ammesse altre destinazioni

1 - Condizioni:

- caratterizzazione dell'area ai fini della valutazione della necessità di bonifica,

2 – Procedura: Piano attuativo esteso all'intera area: è ammessa la previsione di attuazione per stralci funzionali previsti da un master plan approvato

3 - Parametri:

IF pertinenziale 0,50mq/mq

RC 60% della SF

Filtrante: minimo 30%

H massima come da norme dei piani attuativi

I PA e i PDCC cedono al Comune il 20% della ST, come area edificabile, con la stessa destinazione dell'area che cede, che rientra nel patrimonio pubblico da utilizzare per l'attuazione del PGT secondo le indicazioni della AC.

Art. 30.6 – TUC commerciale

Destinazione ammesse con riferimento al precedente art.27: V1 (Esercizi di vicinato), anche al primo piano sia integrati all'esercizio sito al piano terra o meno; V1 bis (esercizi commerciali fino a 150 mq di superficie di vendita); MS (medie strutture di vendita no food fino a mq 1500 di superficie di vendita); MSF (medie strutture di vendita food fino a 1.500 mq di superficie di vendita); V2 (commercio all'ingrosso, magazzini commerciali); V3 (Attività di commercializzazione ed esposizioni all'aperto); D1 (uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie); RT2 (pubblici esercizi); L1 (Attrezzature per lo svago e per lo spettacolo). Sono altresì ammessi locali per la somministrazione (bar, ristoranti, ecc.)

Destinazioni non ammesse: medie strutture di vendita food oltre quelle esistenti alla data di adozione del presente PGT, quelle non espressamente ammesse.

Per tutte le destinazioni valgono le seguenti prescrizioni:

Superficie permeabile: 30% delle aree scoperte

Interventi edilizi: Sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio.

È possibile effettuare nuovi interventi, accorpamenti, frazionamenti, ristrutturazioni, demolizione e ricostruzione:

- con intervento diretto fino a 1000 mq di SL;
- con PdCC per interventi tra 1001 e 2000 mq di SL;
- con PA per interventi di dimensioni superiori.

Le aree di riferimento sono quelle risultanti al catasto alla data del 1 gennaio 2020: non sono riconosciuti frazionamenti successivi.

- Piani attuativi:

I piani attuativi vigenti sono confermati fino a scadenza.

I piani attuativi non completati con convenzione scaduta dopo le proroghe, possono essere dichiarati decaduti e non completabili, o essere rinnovati con nuove condizioni e indici uguali o inferiori a quelli della convenzione originaria, anche con frazionamento delle aree, ai sensi dell'art 93 comma 1.ter della LR 12/2005.

Distacchi: devono essere rispettati i seguenti distacchi:

- dai confini metà dell'altezza con un minimo di 5,00 m;
- tra edifici di altra proprietà metà della somma delle due altezze con un minimo di 10,00 m;
- tra edifici interni senza limiti: nel caso di frazionamento devono essere rispettati i distacchi previsti per edifici di diverse proprietà;
- dalle strade: secondo codice della strada.

Le costruzioni in interrato sono ammesse con distacco dalle strade come per le costruzioni fuori terra.

Parcheggi pertinenziali: come da L. 122/1989, comunque ricavati: a raso, in interrato, in copertura. Nelle nuove edificazioni o ristrutturazioni devono essere accorpati all'edificio principale: non sono ammessi corpi edilizi isolati. I parcheggi interrati devono avere copertura a prato a filo piano di campagna.

Standard: sono esentati dal reperimento degli standard urbanistici gli esercizi di vicinato localizzati nel Nucleo di antica formazione.

Gli esercizi di vicinato e altri luoghi per la somministrazione esterni al NAF: 1 ogni 150 mq nel raggio di 150 m di distanza dall'esercizio commerciale. Nel caso di dimostrata impossibilità di reperimento, devono essere monetizzati in base a tariffe definite e aggiornata annualmente dal Consiglio comunale.

Medie strutture di vendita: pari alla Superficie di vendita, non monetizzabile. I parcheggi dovranno essere progettati e alberati come previsto dalle NTA del Piano dei Servizi.

Pensiline aperte sui tre lati non computano se con aggetto massimo di 1,50 m e/o per una superficie massima pari a 1/10 della SL e non aggettanti su strada.

Recinzioni: altezza massima 3,00 m.

Possono essere cieche, con angoli di 45° e profondità minima di 3,00 m in corrispondenza di incroci stradali. Se trasparenti, deve essere presente una siepe arbustiva sempreverde interna di altezza 0,80 m all'impianto e crescita prevista fino ad ameno 2,00 m.

Gli ingressi carrai devono essere arretrati di minimo 5,00 m dal filo stradale.

Verde in piena terra: Per le MSV: 1/10 della ST o della SF, da realizzare in modo compatto in area privata, con alberi di prima grandezza, sesto di impianto massimo 6m, o minore secondo le specie, visibile dall'esterno con recinzione trasparente.

È sempre possibile effettuare il cambio di destinazione tra le funzioni ammesse, con il pagamento degli oneri differenziali e il reperimento delle aree standard necessarie.

Sono fatte salve le attività in essere in contrasto di destinazione fino alla loro dismissione: in questo caso le sedi degli edifici e delle attività non sono ampliabili e possono avere solo interventi di manutenzione, adeguamento igienico sanitario e strutturale. La trasformazione è possibile solo per una delle destinazioni ammissibili.

Non sono ammesse residenze, fatte salve le esistenti al momento di adozione della Presente variante generale al PGT.

Art. 30.7 – Aree private destinate a servizi

Le aree destinate a servizi se non sono asservite a Piani Attuativi, hanno un indice di edificazione perequativo di 0,20 mq/mq, con diritti volumetrici che devono essere trasferiti, in decollo all'atto della acquisizione o della cessione. L'acquisizione di queste aree al comune può avvenire con l'attribuzione compensativa di aree edificabili per pari diritti, o tramite esproprio compensando il valore dell'area compresi i diritti volumetrici.

Le aree per servizi e gli edifici destinati a servizi sono regolati dalle Norme tecniche del Piano dei Servizi.

Ove indicato nell'azzonamento e previsto in queste norme le aree a verde pubblico che vengono cedute da piani attuativi hanno un indice di edificazione di 0,10mq/mq.

Per altre specifiche si rimanda al Piano dei Servizi.

Art 31. Impegni del Comune

In attuazione del "governo" del territorio, il comune definisce:

- a) il valore delle monetizzazioni degli standard residenziali non ceduti in loco da PA e PDCC
- b) il valore delle monetizzazioni che le aree con destinazione produttiva o dismesse nel tessuto consolidato con cambio di destinazione verso residenziale, non cedono quando inferiori a 300 mq;
- c) Il valore della monetizzazione dei posti auto asserviti al recupero residenziale dei sottotetti, del risanamento di edifici esistenti, del terzo posto auto degli alloggi con superficie superiore a 150mq. e dei frazionamenti delle unità immobiliari.
- d) il valore dei parcheggi monetizzati per attività inserite in capannoni dismessi,
- e) il valore di esproprio di aree destinate a servizi,
- f) il valore dei diritti volumetrici
- g) utilizzo dei diritti volumetrici
- h) altre destinazioni d'uso, non previste, classificate per omogeneità alle categorie previste art 29 in calce

Art. 32 Sistema dello spazio aperto

Piazze: le parti destinate a parcheggi devono essere piantumate secondo le norme per parcheggi delle presenti NTA

Strade: le strade con larghezza inferiore a 7m dovrebbero essere preferibilmente gestite a senso unico, ove possibile con pista ciclabile e filare alberato almeno su un lato: secondo le indicazioni del successivo articolo 35.

Piste ciclabili: progettate secondo le indicazioni del Piano Generale della Mobilità Ciclistica 2022-2024 del MIMS; dotate di rastrelliere per il parcheggio delle bici

Giardini: sono vincolati alla destinazione in atto. La collina verde piantumata nel parco tra le vie Gramsci e Battisti è tutelata come invariante, come indicato nelle tavole del Piano dei Servizi.

L'area tra le vie Gramsci, Grandi, Battisti, a monte dell'area di cui sopra, come indicato in azzonamento, è disponibile alla previsione di una vasca di laminazione, su richiesta dell'ente a ciò delegato, da realizzarsi a cura e spese dello stesso con progetto condiviso con il comune.

Gli spazi pubblici devono rispondere a requisiti qualitativi per:

- aumentare la permeabilità del suolo anche con interventi di depavimentazione

- favorire la presenza di alberi per l'ombreggiamento, l'assorbimento di polveri
- adottare tecnologie a risparmio energetico
- utilizzare materiali di pavimentazione fonoassorbenti

Art.32.1 - Ambiti agricoli

Sono le aree destinate allo svolgimento dell'attività agricola produttiva, di coltivazione e di allevamento del bestiame, ed alla salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico naturale.

In queste aree gli interventi edilizi sono disciplinati dagli artt. 59 e 60 della LR. 12/2005 e smi., che, ove in contrasto, prevalgono sulle presenti norme.

Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono:

- la tutela della conduzione dei fondi agricoli intesa come attività economica
- la valorizzazione e la salvaguardia delle particolari qualità ambientali, ai fini di un corretto equilibrio naturale e paesaggistico;
- la conferma dei contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;
- l'individuazione degli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli e la definizione delle normative per il loro recupero ed uso ai sensi dell'art. 4 c 1°, della LR 18/2019 o demolizione con compensazione di diritti volumetrici nella misura del 20% della SL residenziale e del 10% di altre superfici funzionali.

È consentita la realizzazione di aree per addestramento cani, senza realizzazione di manufatti strutturali e con la possibilità di posa di strutture prefabbricate in legno per ricovero attrezzi di superficie massima di 12 mq e altezza massima di 3,00 mt.

In considerazione delle finalità di tutela, in tutte le aree agricole valgono le seguenti disposizioni particolari di tutela ambientale:

- gli spianamenti ed i livellamenti del terreno operati nel contesto delle ordinarie pratiche colturali dovranno rispettare l'andamento generale delle pendenze naturali;
- i filari e le macchie boschive lungo i corsi d'acqua, il ciglio dei campi, la viabilità rurale, dovranno essere mantenuti;
- non è consentita l'installazione di insegne o pannelli pubblicitari.

Il titolo soggettivo del richiedente, i presupposti oggettivi e le procedure e le modalità per gli interventi nelle aree agricole sono definiti dall'art. 60 della LR. 12/2005 e smi.

Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori sono assentiti con:

- permesso di costruire per nuove costruzioni;
- titolo abilitativo semplice per ampliamenti ed interventi di manutenzione, adeguamento igienico e strutturale sugli edifici esistenti:

Nuove attività in zona agricola sono ammissibili con una ST unitaria minima di 5.000 mq

Nelle zone agricole sono ammesse attività florovivaistiche e/o orticoltura, secondo le norme dell'articolo seguente.

Art. 32.2 - Zone per attività florovivaistica

:Nelle zone agricole sono ammesse attività florovivaistiche e/o di orticoltura, con una ST unitaria minima di 5.000 mq in cui è possibile installare serre provvisorie per il 50% della ST, una residenza di servizio di massimo 90mq

altezza massima 3,50, e una SL per la vendita con SL massima pari all' 1% della ST con un massimo di 200 mq.

Art.32.3 - Ambiti agricoli con possibilità di realizzazione di orti urbani

Art.32.4. a. Nelle proprietà private è sempre ammessa la realizzazione di orti.

Art. 32.4. b. Gli orti urbani comunali sono regolati dalla Delibera del CC 38 del 26.09.2018

Art.32.4 - Ambiti agricoli destinati all'attività agricola di interesse strategico

Non sono ammesse edificazioni di alcun tipo: i diritti volumetrici maturati in base agli art. 59 e 60 della LR. 12/2005, sono trasferibili in altre zone agricole, anche di altri comuni, con obbligo di registrazione dell'asservimento.

Art.32.5 Ambiti ricadenti all'interno del Parco Regionale della Valle del Lambro

Gli ambiti ricadenti all'interno del Parco sono regolate dalle NTA del Parco, istituito con LR 82, del 16.09.1963 Sono ammesse le specifiche destinazioni previste dalle norme del parco.

È vietato erigere recinzioni salvo il caso di sicurezza e limitatamente alle aree di pertinenza degli edifici; in tale caso le recinzioni, se ammissibili, non dovranno presentare parti in muratura fuori terra ed inserirsi sotto il profilo ambientale, salvaguardando i passaggi pedonali.

Nel territorio del Parco e nelle aree adiacenti al confine dello stesso per una fascia di m. 500 è tassativamente vietata l'ubicazione di discariche di rifiuti tossici, nocivi, speciali e solidi urbani, nonché la realizzazione di inceneritori, nonché l'apertura di impianti per l'ammasso ed il trattamento di carcasse di autoveicoli.

Per quanto concerne la rete viaria sono consentiti gli interventi espressamente previsti dalle Norme Tecniche Attuative del Parco regionale.

Art. 32.6 – Spazi verdi funzionali alla viabilità

Le aree di proprietà privata o pubblica localizzate lungo assi infrastrutturali, le rotatorie e gli spazi verdi interclusi dalle infrastrutture devono essere sistemate a verde filtrante e ove possibile piantate con arbusti o alberi uno ogni 100mq minimo.

Gli ambiti ricadenti nella classificazione verde stradale non generano edificabilità.

Art. 33 Provvedimenti per il recupero delle acque meteoriche

Le prescrizioni del presente articolo sono finalizzate a raccogliere le acque meteoriche in terreni permeabili senza disperderle nella rete fognaria, e rimpinguare la falda, nonché per mitigare fenomeni di piogge straordinarie:

- a) le aiuole spartitraffico, le rotatorie e ogni altro elemento a prato contiguo a strade, piazze, parcheggi e simili, deve essere ribassato rispetto al loro livello al fine di raccogliere l'acqua di scolo. I cordoli laterali di confinamento, se necessari, devono essere di tipo filtrante per fare passare l'acqua;
- b) i campi gioco e gli impianti sportivi di nuovo impianto devono avere terreno filtrante e quota inferiore al piano di campagna, per formare una potenziale vasca di raccolta acqua nel caso di eventi di piogge straordinarie;

- c) la raccolta delle acque meteoriche in singoli edifici e il loro riuso a fini di irrigazione dei giardini o di lavaggio di spazi aperti pavimentati, è premiato con un incremento della SL del 2%, secondo quanto previsto all'art 28 Incentivi

Art. 34 Parcheggi

I parcheggi in linea devono avere stalli da m. 2,00 per m 5,00, ogni due intervallati da aiuole trapezoidali regolari, con larghezza di 80 cm sul lato esterno lungo la strada e larghezza 160 cm sul lato interno, ciascuna con un albero almeno di seconda grandezza.

I parcheggi a pettine e i parcheggi a spina pesce, devono avere stalli da m. 2,50 per m 5,00, intervallati minimo ogni cinque stalli da un'aiuola profonda m 3,00 e larga 80 cm con un albero almeno di seconda grandezza

Le aiuole tra gli stalli devono essere realizzate secondo le modalità previste dal precedente articolo,

I parcheggi a spina di pesce possono essere realizzati in modo retroverso, con accesso in retromarcia e uscita a marcia avanti, invece che con accesso a marcia avanti e uscita in retromarcia. Come ammesso dal RG di Mobilità ciclabile 2022-2024 del MIMS

I parcheggi esistenti devono essere adeguati alle presenti regole nel caso di nuove costruzioni e ampliamenti

Parcheggi standard:

Residenza	12 mq/ab	50% minimo per stalli di parcheggio e il resto per verde di arredo
Produttivo Altre destinazioni	1/10 SL	80% per parcheggi 20% minimo per verde di arredo
Ricettivo	1 parcheggio ogni 2 camere + 1/10 SL spazi comuni, fino a un totale di 1/20 della SL	
Terziario direzionale	1/25 della SL	
Servizi pubblici	Definiti per singolo progetto in funzione degli utenti previsti	
Commercio	Al dettaglio nel NAF: zero Al dettaglio extra NAF: 1 mq/20mq MSV: come sopra indicato in queste NTA	
Somministrazioni	Come indicato nelle presenti NTA	

Art. 35. Viabilità

Per i sedimi stradali uguali o inferiori a 7 metri si suggerisce una gestione a senso unico osservando il seguente schema di riferimento progettuale, secondo il sottoscritto ordine prioritario: le misure delle piste ciclabili e dei marciapiedi devono fare riferimento al RG di Mobilità ciclabile 2022-2024 del MIMS.

- Marciapiede di larghezza non inferiore a m. 1 e fino a m. 1,5 anche a raso;
- Corsia autoveicolare di larghezza m. 3,5;
- Pista ciclabile, anche a raso e con indicazioni di segnaletica orizzontale e pittogrammi

- Parcheggi in linea lunghi minimo m.5,00 e larghi m. 2 inserendo alberature, una ogni due stalli con aiuole larghe verso la carreggiata cm 80 e verso l'interno 1,60m e lati inclinati di 60° per favorire ingresso e uscita delle autovetture.
- Le corsie possono essere realizzate con tracciato serpeggiante (modello "woonerf"), alternando gli stalli di parcheggio o aiuole sui due lati per rallentare il traffico.

Per la sistemazione delle strade a doppio senso di marcia, in presenza di un sedime uguale o superiore a m. 7, si suggerisce il seguente schema di riferimento progettuale, secondo questo ordine prioritario:

- Marciapiede
- Corsia autoveicolare bidirezionale; con larghezza minima m 3,50 per senso di marcia
- Pista ciclabile mono o bidirezionale, separata da un cordolo o a raso, con indicazioni di segnaletica orizzontale e pittogrammi,
- Parcheggi in linea lunghi minimo m.5 e larghi m. 2 inserendo alberature, una ogni stallo con aiuole larghe verso la carreggiata cm 80 e lati inclinati a 60°; per favorire ingresso e uscita delle autovetture;
- Secondo marciapiede
- Le corsie possono essere realizzate con tracciato serpeggiante (modello "woonerf"), alternando gli stalli di parcheggio o le aiuole sui due lati per rallentare il traffico.

Nel caso di strade esistenti con calibro inferiore la circolazione può essere regolata con segnaletica o altri provvedimenti per traffico alternato (semafori)

TITOLO III - VINCOLI E TUTELE DI PIANO

Art. 36 - Limiti di rispetto

Art. 36.1 – Limiti di rispetto cimiteriale

Fasce di rispetto della zona destinata alle attrezzature cimiteriali definite dall'articolo 338 del Testo Unico delle leggi sanitarie approvato con R. D. 1265/1934 e successive modificazioni ed integrazioni. La fascia di rispetto è riportata graficamente nelle tavole di azionamento del Piano delle Regole.

Le aree comprese entro la fascia di rispetto cimiteriale sono inedificabili.

È vietata ogni nuova costruzione, nonché la ricostruzione e l'ampliamento degli edifici esistenti, nei quali sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- impianti cimiteriali;
- piccole costruzioni in concessione comunale su area pubblica o privata, per attività connesse al cimitero, quali edicole per la vendita di fiori e di oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti; con SL massima di 50mq ciascuna, h massima m 3,00 all'intradosso. Devono essere realizzate con tecniche che ne permettano lo smontaggio. Nel caso le edicole siano più di una devono essere uguali tra loro.
- la realizzazione di canalizzazioni, sostegni ed attrezzature dei vari servizi (rete pubblica, fognaria, telefonica, idrica, ecc.);
- la realizzazione di parcheggi, piste ciclabili, percorsi pedonali, sistemazioni a verde pubblico e privato, coltivazioni dei suoli;
- opere per il contenimento idrico, acustico e dell'inquinamento atmosferico; recinzioni.

Art. 36.2 - Limiti di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile

Fasce di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile, riportate graficamente nelle tavole del Piano delle Regole.

Le finalità perseguite sono quelle della salvaguardia delle aree circostanti i pozzi di captazione al fine di garantire la qualità delle acque destinate al consumo umano. Le fasce di rispetto e la loro disciplina seguono le indicazioni del D.Lgs. 03.04.2006 n.152, art 94 e precisamente:

- Zona di tutela assoluta secondo l'art. 5 del D.Lgs. 258/2000): ha un'estensione di raggio di m 10 ed in essa sono ammesse solo opere di presa e costruzioni di servizio al pozzo.
- Zona di rispetto (indicata graficamente nella Tavola DdP.04 – Vincoli secondo l'art. 6 del D.Lgs. 258/2000): ha una estensione di raggio m 200. In essa sono vietate le seguenti attività
 - a. dispersione i fanghi ed acque reflue, anche se depurate;
 - b. accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
 - c. spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
 - d. dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
 - e. attività cimiteriali;
 - f. aperture di cave che possono essere in connessione con la falda;
 - g. apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;

- h. gestione di rifiuti;
 - i. stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
 - j. centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - k. pozzi perdenti;
 - l. pascolo e stabulazione del bestiame che ecceda i 170 kg per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.
- Nella zona di rispetto i comuni dettano le norme per la realizzazione di impianti fognari e per le nuove costruzioni:
 - Zona di protezione (non indicata graficamente, disciplinata dall'art. 7 del D.Lgs. 258/2000): valgono le indicazioni degli ambiti del PGT e le eventuali prescrizioni dettate dall'A.S.L. competente e dall'Ente gestore dell'acquedotto.

Art.36.3 Limiti di rispetto delle strade

Valgono i limiti previsti dal Codice della Strada. Nelle fasce di rispetto sono vietate nuove costruzioni. Le costruzioni esistenti possono essere interessate solo da interventi di manutenzione, adeguamento igienico e strutturale, senza ampliamenti e sono ammesse solo le destinazioni in atto.

Gli edifici esistenti se demoliti vengono compensati con diritti volumetrici nella misura di $\frac{1}{2}$ della SL per quelli residenziali e di $\frac{1}{4}$ per altre destinazioni, senza compensazione per accessori e edifici non autorizzati. Le parti azzonate come zone edificabili maturano diritti volumetrici che è possibile trasferire nelle aree contigue con la stessa destinazione.

Art.36.4 Fascia di rispetto del tratto TrMi10

Al tratto TrMi10 viene attribuito una fascia di 30 m dal sedile della strada, da alberare come corridoio ecologico antropizzato, come previsto dalla Tav. PdS.02 – Rete ecologica comunale e dal progetto dell'Ambito di interesse provinciale Vedano al Lambro – Biassono – Lissone – Monza. Le aree rientranti nella fascia di rispetto devono essere alberate, recintate e mantenute a carico dell'Ente espropriante. Nel caso di cessione al comune, sarà onere dell'Ente espropriante la manutenzione delle aree e alberature.

Art.36.5 fasce di rispetto dei corsi d'acqua minori

I corsi d'acqua esistenti e identificati nelle tavole grafiche del PGT sono sottoposti a salvaguardia paesistica e ambientale. Le sponde e la loro copertura vegetale, per la zona di rispetto della profondità identificata in azzonamento o per una profondità minima di m 5,00 per lato, potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione e ripristino dell'ambiente naturale.

L'alveo deve conservare le caratteristiche naturali, fatta salva l'esigenza di manufatti quali ponti, sifoni e simili connessa a problemi viabilistici o idraulici. Ai corsi d'acqua segnalati e alle relative fasce di rispetto si applica la classe 4 di fattibilità geologica.

Per le opere di ripristino spondale sono indicati gli interventi di ingegneria naturalistica.

TITOLO IV - PIANO PAESISTICO

Art. 37 - Richiamo a norme ambientali

- 1 Si intendono qui integralmente richiamate e trascritte le norme del Piano Regionale della Valle del Lambro
- 2 Si intendono qui integralmente richiamate e trascritte le norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Monza Brianza inerenti gli aspetti paesistici
- 3 Le norme di cui ai commi 1 e 2 operano congiuntamente a quelle relative alle zone del territorio comunale definite dal PGT.
- 4 In caso di contrasto tra norme prevalgono in base al principio di specialità quelle ambientali previste nel presente Titolo.

Art. 38 - ART. 40 Classificazione del territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi

L' apposita tavola del Piano delle Regole PdR.03 - Carta della sensibilità paesistica classifica l'intero territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi.

- **Classe 1 – Sensibilità molto bassa**

Gli ambiti di "sensibilità molto bassa" sono aree del territorio che non presentano alcuna emergenza storica, paesaggistica o ambientale.

- **Classe 2 – Sensibilità bassa**

In questa classe vengono inseriti gli ambiti di territorio urbanizzato che non presentano nel complesso specifiche emergenze storiche o ambientali degne di nota. Sono zone a destinazione prevalentemente industriale e residenziale.

Gli interventi dovranno tendere alla riqualificazione dell'edificato e del tessuto urbano esistente prestando attenzione alla caratterizzazione architettonica dei fronti che definiscono gli spazi pubblici.

- **Classe 3 – Sensibilità media**

La classe 3 è stata assegnata a porzioni di aree edificate o aree a servizi alle quali si riconosce un valore e la necessità di tutela maggiore, dovuti al mantenimento dell'identità locale. Sono, inoltre, aree di completamento poste al limite del tessuto urbanizzato e aree di territorio con elevata percezione naturalistica/paesaggistica.

In questa fascia di sensibilità si collocano le aree residenziali classificate come "Residenze con giardino di valore paesaggistico/ambientale", i centri storici e l'area agricola adiacente all'urbanizzato.

Nelle aree a "sensibilità media" gli interventi di trasformazione concorreranno alla riqualificazione dell'edificato del tessuto urbano definendo un nuovo assetto plani volumetrico e architettonico, basandosi sulla conservazione dei sistemi morfologici preesistenti significativi dal punto di vista paesistico. Si dovrà, inoltre, tener conto dell'equilibrato rapporto tra costruito e spazi aperti, preservando le "vedute lontane" come valore spaziale irrinunciabile.

- **Classe 4 – Sensibilità alta**

La “sensibilità alta” è stata assegnata a zone con correlazione di elementi di pregio sia a livello visivo e di fruizione sia per la relazione intrinseca fra componenti: è il caso degli ambiti che mantengono inalterate le caratteristiche ambientali e fisiche originarie e dei luoghi a prevalenza paesistica determinati da emergenze non compromessi dai sistemi urbani edificati.

In questa classificazione rientrano i parchi urbani e le aree agricole di valore paesistico.

Nelle aree a “sensibilità alta” gli interventi di trasformazione concorreranno alla riqualificazione dell’edificato del tessuto urbano definendo un nuovo assetto plani volumetrico e architettonico, basandosi sulla conservazione dei sistemi morfologici preesistenti significativi dal punto di vista paesistico. Si dovranno, inoltre, definire nuovi rapporti di relazione spaziale e funzionale con il tessuto urbano circostante. Le “vedute lontane” andranno preservate.

- **Classe 5 – Sensibilità molto alta**

La classe 5 è stata assegnata a componenti emergenti di valore eccezionale rispetto all’intorno locale, che hanno un valore preponderante in virtù dell’elevato valore naturalistico e per via di una posizione dominante molto evidente.

Gli interventi ammessi in tali ambiti devono rispondere al principio della valorizzazione, in quanto rappresentano ecosistemi che hanno funzione di fondamentale equilibrio ecologico. Gli interventi dovranno consentire e disciplinare il mantenimento e l’utilizzazione corretta del patrimonio paesaggistico.

In particolare, gli interventi dovranno prevedere la valorizzazione dei corsi d’acqua, con progetti di rinaturalizzazione degli alvei, un incremento della vegetazione arborea esistente e la riqualificazione e il rafforzamento degli elementi della struttura del paesaggio agrario tradizionale preesistente.

Si dovrà curare che le fasce prospettiche definite siano mantenute libere da ostacoli visivi rispetto al paesaggio. Gli interventi, dovranno consentire e disciplinare il mantenimento e l’utilizzazione corretta del patrimonio boschivo.

Art. 39 - Verifica dell’incidenza dei progetti

1 Con riferimento alla classificazione di cui all’articolo precedente, ogni progetto ricadente in zona con sensibilità uguale o superiore a 4 deve essere assoggettato alla verifica dell’incidenza ambientale.

2 Tale verifica deve essere espressa in una relazione ambientale che accompagna il progetto e che deve essere predisposta da parte del progettista.

3 La procedura ed i criteri di valutazione dell’incidenza, in aderenza alle disposizioni regionali in materia, sono quelli contenuti nella DGR 8 novembre 2002 – n. 7/11045.

Art. 40 - Infrastrutture tecnologiche

1 Agli effetti del presente articolo, applicabile in tutto il territorio comunale, si intendono per “infrastrutture” le installazioni di torri, tralicci, pali, supporti d’ogni genere, infissi stabilmente sul terreno o su edifici esistenti, destinati a impianti di telecomunicazione di qualsiasi tipo.

2 Gli interventi per l’installazione di tali infrastrutture, anche se costituiti da semplici antenne, sono subordinati alla verifica di conformità alle norme nazionali e regionali in materia ed alla verifica di incidenza di cui all’art.39

3 La realizzazione delle infrastrutture per le telecomunicazioni è subordinata a permesso di costruire o titolo equipollente, da assentire nel rispetto del presente articolo.

Art. 41 - Tutela ambientale e paesistica

- 1 La tavola PdS.02 - Rete ecologica comunale” individua i beni costitutivi del paesaggio.
- 2 I beni costitutivi dell'identità del paesaggio di cui al comma 1 svolgono una funzione che contribuisce all'equilibrio ecologico del territorio.
- 3 La PdS.02 - “Rete ecologica comunale” riporta gli elementi costitutivi del paesaggio che il PGT ha individuato. Per essi sono stabilite le indicazioni normative che seguono e che si attuano per le parti non confliggenti con le eventuali indicazioni delle normative sovraordinate

Art. 42 - Tutela e sviluppo del verde

- 1 In generale gli interventi sugli edifici tipologicamente connotati dalla presenza di un giardino sono ammessi, anche con modifiche del giardino stesso, purché nello stato definitivo conseguente al progetto risulti salvaguardata tale tipologia.
- 2 Ogni richiesta di autorizzazione edilizia che comporti trasformazione di aree inedificate deve essere corredata da dettagliato rilievo delle eventuali alberature esistenti, nonché da progetto dettagliato della nuova sistemazione esterna, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle eventuali zone a giardino o a orto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.

Art. 43 - Tutela idrografica

- 1 Ogni richiesta di modificazione dei corsi d'acqua identificati nelle apposite tavole di piano deve essere motivata con un'esauriente documentazione che ne dimostri la necessità e l'utilità in coerenza con l'obiettivo della salvaguardia e del miglioramento dell'assetto idrogeologico del territorio.
- 2 I corsi d'acqua esistenti e identificati nelle tavole grafiche del PGT sono sottoposti a salvaguardia paesistica e ambientale. Le sponde e la loro copertura vegetale, per la zona di rispetto della profondità identificata in azzonamento o per una profondità minima di m 5,00, potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione e ripristino dell'ambiente naturale (biotopo: zona umida con vegetazione autoctona igrofila).
- 3 L'alveo deve conservare le caratteristiche naturali, fatta salva l'esigenza di manufatti quali ponti, sifoni e simili connessa a problemi viabilistici o idraulici. Ai corsi d'acqua segnalati e alle relative fasce di rispetto si applica la classe 4 di fattibilità geologica.
- 4 Le zone di tutela assoluta dei pozzi idrici, aventi una estensione di 10 metri di raggio, va attribuita la classe 4 di fattibilità geologica. Esse devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio. Per le zone di rispetto di 200metri di raggio valgono le prescrizioni contenute al comma 5, art.5 del D.lgs.258/2000. A tali aree va attribuita la classe 3 di fattibilità geologica.
- 5 L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art.5 comma 6 del citato decreto legislativo (tra le quali l'edilizia residenziale e le relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art.5 comma 6 del D.lgs.258/2000, è subordinata alla effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermetrazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da DGR

n.6/15137 del 27 giugno 1996) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

- 6 In tutti gli ambiti edificabili previsti dal PGT, ove siano previste aree a servizi collocate lungo i corsi d'acqua superficiali, in sede progettuale deve essere prevista la realizzazione di opere di mitigazione arboreo arbustive.

Art. 44 - Normativa geologica

Le norme geologiche cui fare riferimento nella gestione delle trasformazioni del territorio sono quelle contenute nelle indagini geologico ambientali a supporto della redazione del PGT, secondo le indicazioni della DGR 29/10/2001 – n. 7/6645, che si intendono qui integralmente trascritte.

TITOLO V - DISCIPLINA DEI PIANI ATTUATIVI

Art. 45 - Piani attuativi: norme specifiche

Art. 45.1 – PA1

Destinazione residenziale e ammissibili.

Indice edificabilità pertinenziale 0,50mq/mq (calcolabile sulla sola parte edificabile).

Altezza massima 20,00m;

S filtrante minima 30%.

Standard come da norme delle zone residenziali.

Parcheggi pertinenziali interrati

Aree libere con un albero di prima grandezza ogni 80mq

La convenzione di PDCC prevederà l'obbligo di cessione del 20% della ST al comune; l'edificabilità è computata sul restante 80%

La parte compresa nel rispetto cimiteriale non computa e viene mantenuta come verde privato, con eventuale possibilità di realizzare un accesso viabilistico privato.

Obbligo di realizzazione di due filari alberati con alberi omogenei almeno di seconda grandezza, sesto di impianto massimo 6m, lungo i due lati lunghi dell'area connettendo via Europa alla fascia di rispetto.

L'accesso viabilistico può avvenire sia da via Europa che da via Dante Alighieri.

Art.45.2 – PA2

Destinazione residenziale e ammissibili.

Indice edificabilità pertinenziale 0,50mq/mq.

altezza massima 20,00m;

S filtrante minima 30%

Standard come da norme delle zone residenziali.

Parcheggi pertinenziali interrati

Aree libere con un albero di prima grandezza ogni 80mq

Il piano prevede la cessione dell'area azzonata come verde pubblico, ceduta per la profondità di m 30 dal confine sud cui pertengono diritti volumetrici nella misura di 0,10 mq/mq. La fascia superiore tra area edificabile e verde pubblico è destinata a verde privato e deve essere alberata con un albero di prima grandezza ogni 80mq. La recinzione deve essere trasparente per tutta l'altezza.

Obbligo di allargamento della strada fino a 7,00m dalla mezzzeria, di cui 3,50 per sedime stradale e 3,50 per un filare alberato con alberi di prima grandezza messi a dimora ogni 6m.

Art.45.3 – PA3

Destinazione residenziale e ammissibili.

Indice edificabilità pertinenziale 0,50mq/mq.

altezza massima 20,00m;

S filtrante minima 30%

Standard come da norme delle zone residenziali.

Parcheggi pertinenziali interrati

Aree libere con un albero di prima grandezza ogni 80mq

Il piano prevede la cessione dell'area azzonata come verde pubblico, ceduta per la profondità di m 30 dal confine sud cui pertengono diritti volumetrici nella misura di 0,10 mq/mq. La fascia superiore tra area edificabile e verde pubblico è destinata a verde privato e deve essere alberata con un albero di prima grandezza ogni 80mq. La recinzione deve essere trasparente per tutta l'altezza.

Obbligo di allargamento della strada fino a 7,00m dalla mezzeria, di cui 3,50 per sedime stradale e 3,50 per un filare alberato con alberi di prima grandezza messi a dimora ogni 6m.

Art.45.4 – PA4

Destinazione residenziale e ammissibili.

Indice edificabilità pertinenziale 0,50mq/mq.

altezza massima 20,00m;

S filtrante minima 30%

Standard come da norme delle zone residenziali.

Parcheggi pertinenziali interrati

Aree libere con un albero di prima grandezza ogni 80mq

Il piano prevede la cessione dell'area azzonata come verde pubblico, ceduta per la profondità di m 30 dal confine sud cui pertengono diritti volumetrici nella misura di 0,10 mq/mq. La fascia superiore tra area edificabile e verde pubblico è destinata a verde privato e deve essere alberata con un albero di prima grandezza ogni 80mq. La recinzione deve essere trasparente per tutta l'altezza.

Obbligo di allargamento della strada fino a 7,00m dalla mezzeria, di cui 3,50 per sedime stradale e 3,50 per un filare alberato con alberi di prima grandezza messi a dimora ogni 6m.

Art. 45.5 – PA 5

Destinazione residenziale e ammissibili.

Indice edificabilità pertinenziale 0,50mq/mq.

altezza massima 20,00m;

S filtrante minima 30%.

Standard come da norme delle zone residenziali.

Parcheggi pertinenziali interrati

Aree libere con un albero di prima grandezza ogni 80mq

Obbligo di Permesso di costruire convenzionato, con cessione del 20% della ST al comune all'atto del convenzionamento: la SL edificabile è misurata sul 80% della ST. L'area da cedere se non prevista in azzonamento è definita in sede di convenzione.

Si suggerisce il mantenimento degli alberi esistenti lungo via Europa.

Si suggerisce di creare uno spazio in asse con la via Schiatti, largo 10-12m da alberare sui due lati come un boulevard, per dare un terminale prospettico alla via Schiatti, spazio utilizzabile anche come strada privata di accesso.

Art.45.6 – PA6

Destinazione residenziale e ammissibili.

Indice edificabilità 0,50mq/mq,

altezza massima 20,00,

S filtrante minimo 30%.

Standard come da norme delle zone residenziali.

Parcheggi pertinenziali interrati

Aree libere con un albero di prima grandezza ogni 80mq

Destinazioni come zone residenziali

Il perimetro esclude l'edificio della MSV Lidl se mantenuta in loco; nel caso in cui la stessa fosse spostata l'area rientrerebbe nel perimetro del PA, e la quota commerciale non sarebbe ripetibile nel PA.

Se lo spostamento avvenisse successivamente al convenzionamento del PA, l'area avrebbe destinazione residenziale e assimilabili, con parametri uguali e attuazione con PdCC.

Obbligo di caratterizzazione del terreno per verifica preventiva della necessità di bonifica.

Obbligo di piano attuativo con cessione del 20% della ST al comune all'atto del convenzionamento. La SL edificabile è misurata sul 80% della ST. L'area da cedere se non prevista in azzonamento è definita in sede di convenzione.

L'attuazione può avvenire anche per stralci funzionali, previa approvazione di un master-plan per tutta l'area, che li preveda.

Obbligo di cessione del sedime per l'allargamento sul lato sud del diverticolo della via Battisti di m 11 minimo, fino al confine di proprietà

La destinazione commerciale oggi attuata dall'edificio LIDL, se trasferita altrove non è ripetibile nell'area.

Art. 45.7 – PA7

Destinazione: servizi per la realizzazione di un centro civico culturale.

La ST è pari a 2.214 mq

SL: 2.000 mq

H massima: 10,00 m

Parcheggi interrati con accesso da rampa realizzata nelle opere del PdCC 7.

Superficie filtrante: 50% alberata con albero di prima grandezza ogni 80 mq.

Art. 45.8 – PdCC 1

Destinazione residenziale e ammissibili.

Indice edificabilità pertinenziale 0,50mq/mq.

altezza massima 20,00m;

S filtrante minima 30%.

Standard come da norme delle zone residenziali.

Parcheggi pertinenziali interrati

Aree libere con un albero di prima grandezza ogni 80mq

Mantenimento delle alberature esistenti.

Art. 45.9 – PdCC 2

Destinazione residenziale e ammissibili.

Indice edificabilità pertinenziale 0,50mq/mq.

altezza massima 20,00m;

S filtrante minima 30%.

Standard come da norme delle zone residenziali.

Parcheggi pertinenziali interrati

Aree libere con un albero di prima grandezza ogni 80mq

Obbligo di allargamento della strada fino a 7,00m dalla mezzeria, di cui 3,50 per sedime stradale e 3,50 per un filare alberato con alberi di prima grandezza messi a dimora ogni 6m.

L'attuazione può avvenire anche per stralci funzionali, previa approvazione di un master-plan per tutta l'area, che li preveda.

Art. 45.10 – PdCC 3

Destinazione residenziale e ammissibili.

Indice edificabilità pertinenziale 0,50mq/mq.

altezza massima 20,00m;

S filtrante minima 30%.

Standard come da norme delle zone residenziali.

Parcheggi pertinenziali interrati

Aree libere con un albero di prima grandezza ogni 80mq

Cessione di area a verde pubblica (come indicata nelle tavole di Azzonamento e del Piano dei servizi).

Cessione del sedime della strada do collegamento tra le Vie Meucci e Battisti.

Art. 45.11 – PdCC 4

Destinazione residenziale e ammissibili.

Demolizione del piccolo edificio sull'angolo, lungo via Santo Stefano verso la piazzetta e cessione dell'area al comune.

L'edificio ha un vincolo puntuale: interventi tutti previa autorizzazione della Soprintendenza

SL massima 2.000mq oltre recupero sottotetti se autorizzato dalla Soprintendenza.

Lungo la via Santo Stefano realizzazione di portico di uso pubblico, se autorizzato, con larghezza minima di m 1,00.

Parcheggio pertinenziale interrato con accesso da via Santo Stefano, con diverticolo a servizio di altro parcheggio per centro civico comunale nell'area confinante a nord con diritto d'uso previsto nella convenzione.

Recinzione lungo via Santo Stefano trasparente.

Standard nella misura di mq 27/ab teorico monetizzati.

Art. 45.12 – PdCC 5

Destinazione residenziale e ammissibili.

SL totale uguale all'esistente regolarmente autorizzata.

Risanamento conservativo dell'edificio d'angolo, senza modifiche di sagoma.

Demolizione con ricostruzione della SL residua, con obbligo di corpo di fabbrica sul lato est del cortile a coprire muro nudo di confine con pari altezza.

Non sono ammesse facciate nude di frontespizio

Parcheggi pertinenziali interrati secondo la L 122/1989.
Standard nella misura di mq 27/ab teorico monetizzati.

Art. 45.13 – Scheda per i Piani attuativi

Ogni piano attuativo deve essere accompagnato da una scheda secondo il seguente format:

PA/PDCC	
Dati quantitativi principali/Parametri urbanistici	
ST – superficie territoriale	
SF - superficie fondiaria	
SCOP – superficie coperta	
SL max – superficie lorda massima	
SP – superficie permeabile	
SL – superficie lorda utile	
V – Volume totale (massimo)	
Abitanti teorici insediabili (1 ab./150 mc)	
Numero dei piani fuori terra massimi	
Altezza dell'edificio (massima)	
Superfici per parcheggi minima ad uso privato sia per destinazione residenziale che commerciale	
Mq servizi da realizzare in loco (ab. X 12 mq/ab.)	
Mq servizi da monetizzare (ab. X 15 mq/ab.)	
Destinazioni d'suo ammesse	
Direttive	
Cessione del 20% della ST al Comune ove previsto dalle norme	
Criteri perequativi e compensativi	

TITOLO VI - TITOLO V - NORME TRANSITORIE E FINALI**Art. 46 - Immobili condonati.**

Gli edifici o le porzioni di essi, per i quali sia stata rilasciata concessione o autorizzazione in sanatoria ai sensi del Capo IV della Legge 47/85, sono considerati come esistenti alla data in cui è avvenuto l'abuso per il quale è stato rilasciato il condono, agli effetti dell'attribuzione delle possibilità di adeguamento edilizio.

Art. 47 - Componente geologica

Dovranno essere rispettate le indicazioni e le prescrizioni di fattibilità geologica delle azioni di piano e le relative classi di fattibilità previste dallo Studio geologico del territorio, che risulta parte integrante del PdR e del PdS. Per gli interventi in aree a vulnerabilità "elevata" si dovranno adottare accorgimenti idrogeologici atti alla salvaguardia della falda e limitazioni della massima profondità raggiungibile dal fabbricato in relazione del posizionamento della falda freatica.

Art. 48 - Concessioni e autorizzazioni precedenti l'adozione della PdR e del PdS

Le concessioni e le autorizzazioni edilizie concesse e rilasciate in data antecedente l'adozione del PdR, rimangono valide se con certificato di inizio lavori depositato presso il Comune, fino alle scadenze previste dalla legislazione edilizia e urbanistica vigente.

Decorsi i termini di cui sopra non è possibile richiedere nuovi titoli abilitativi nel rispetto della precedente normativa, se la stessa risulta in contrasto con il presente PGT.

Art.48 - Aree non soggette a trasformazione urbanistica

Parti del territorio comunale, esterne al TUC; che per ragioni obiettive o scelte di piano sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto

- Fascia di rispetto cimiteriale
- Sedime della TRMI10

ALLEGATO A – Elenco delle specie arbustive e arboree

Elenco delle specie da utilizzare negli interventi di gestione integrata e di compensazione ambientale
Dossi

- Specie arbustive
 - *Malus sylvestris*
 - *Calluna vulgaris*
 - *Juniperus communis*
 - *Cytisus scoparius*
 - *Genista tinctoria*
- Specie arboree
 - *Quercus pubescens*
 - *Castanea sativa* (da utilizzare se si intende ripristinare la coltura tradizionalmente presente)

Aree agricole

- Specie arbustive
 - *Cornus sanguinea*
 - *Cornus mas*
 - *Sambucus nigra*
 - *Viburnum opulus* *
 - *Prunus spinosa*
 - *Crataegus monogyna*
 - *Euonimus europaeus*
 - *Ligustrum vulgare*
 - *Rosa canina*
 - *Prunus padus* *
 - *Ulmus minor*
 - *Corylus avellana*
 - *Salix cinerea* *
 - *Salix eleagnos* **
 - *Frangula alnus* *
- Specie arboree
 - *Populus alba* *
 - *Populus nigra*
 - *Quercus robur*
 - *Carpinus betulus*
 - *Prunus avium*
 - *Acer campestre*
 - *Alnus glutinosa* *
 - *Salix alba* **
 - *Fraxinus excelsior*
 - *Morus alba* (da utilizzare per la costituzione di filari)

* specie legate ad ambienti umidi

** specie di ambienti umidi caratterizzati da rimaneggiamento del substrato (greti o zone prossime)

Art. 49 - ALBERI DIVISI PER GRANDEZZA**ALBERI DI PRIMA GRANDEZZA**

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

ALBERI DI SECONDA GRANDEZZA

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

ALBERI DI TERZA GRANDEZZA

- Acero minore (*Acer monosperulatum*)
- Agrifoglio (*Ilex aquifolium*)
- Alberi da frutta (kiwi, albicocco, amarena, ciliegio, cotogno, diospiro o kaki, mandorlo, melo, melograno, nespolo giapponese, noce americano, pero, pesco, prugna, vite da uva)
- Azzeruolo (*Crataegus azarolus*)
- Biancospino (*Carategus monogyna*)
- Bosso (*Buxus sempervirens*)
- Ciavardello (*Sorbus torminalis*)
- Corniolo (*Cornus mas*)
- Frangola (*Frangula alnus*)
- Fusaggine (*Euonimus europaeus*)
- Lantana (*Viburnum lantana*)
- Ligustro (*Ligustrum vulgare*)
- Maggiociondolo (*Laburnum anagyroides*)
- Nespolo (*Mespilus germanica*)
- Nocciolo (*Corylus avellana*)
- Olivo (*Olea europaea*)
- Salice da ceste (*Salix triandra*)
- Salice rosso (*Salix purpurea*)
- Salicone (*Salix caprea*)
- Sambuco (*Sambucus nigra*)
- Sorbo domestico (*Sorbus domestica*)
- Sorbo d. uccellatori (*Sorbus aucuparia*)

ALLEGATO B - Ingegneria naturalistica

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

Gli ambiti di applicazione del presente articolo sono:

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

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

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

Tipologie di intervento semplici

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

Tipologie di intervento combinate

- Pannello vivo
- Traversa viva

- Cuneo filtrante
- Rampa a blocchi
- Briglia in legname e pietrame
- Muro vegetativo
- Barriera vegetativa antirumore

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

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

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

È sempre vietata la realizzazione di interventi che prevedano:

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

Qualora si verificano situazioni particolari per la tutela della pubblica incolumità e sicurezza si potrà fare ricorso a queste tipologie di intervento.

Tali situazioni dovranno, comunque, essere adeguatamente documentate e motivate nel progetto, secondo i procedimenti di legge previsti per l'adozione di provvedimenti contingibili ed urgenti.

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

ALLEGATO C – REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEL REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI

Art. A - Oggetto e finalità del Regolamento

1. Il presente Regolamento disciplina il **Registro dei diritti edificatori** per quanto riguarda:
 - a) le modalità di acquisizione, di trasferimento e di estinzione dei diritti edificatori;
 - b) la forma, le funzioni e la compilazione del Registro;
 - c) il rilascio del certificato dei diritti edificatori;
 - d) la pubblicazione e la consultazione del Registro.
2. Il Regolamento agisce nel rispetto delle Norme di Attuazione del PGT

Art. B - Origine e attribuzione dei diritti edificatori

1. Per diritto edificatorio si intende la possibilità, determinata dallo strumento urbanistico comunale PGT di usufruire di una quota di Superficie utile abitativa (SU) ovvero Superficie utile lorda (Sul) ovvero Volume (V), al netto delle quote già edificate, che il titolare ha il diritto di utilizzare o cedere sul territorio comunale nelle forme e nei modi stabiliti dallo strumento urbanistico e disciplinate dal presente Regolamento.
2. I diritti edificatori sono assegnati ad ogni terreno dalla zonizzazione e dalla disciplina di cui alle presenti Norme, nel rispetto delle stesse anche in forma virtuale. Il PGT e gli elaborati ad esso allegati stabiliscono, attraverso specifici criteri, le aree di decollo e di atterraggio dei diritti edificatori individuate entro il perimetro del territorio urbanizzato comunale.
3. Aree “di decollo” e “di atterraggio” dei diritti edificatori
 - a. Sono aree “di decollo” quelle in cui il diritto edificatorio, o una sua parte, può essere svincolato dal suolo che lo genera.
 - b. Sono aree “di atterraggio” quelle che possono accogliere, nei limiti e nelle modalità previsti dalle Norme tecniche di attuazione, diritti edificatori aggiuntivi rispetto alle superfici e alle volumetrie preesistenti ovvero rispetto all’indice edificatorio previsto.
 - c. Il Comune trascrive il diritto virtuale all’edificazione (superficie e/o volume) nell’apposito Registro dei Diritti Edificatori, di pubblica consultazione, nel momento in cui tale diritto viene commercializzato con altre aree (v. commi successivi) e/o reso disponibile alla vendita.
 - d. Nelle aree “di atterraggio”, per effetto dell’acquisto di una volumetria virtuale dal Registro dei diritti edificatori, verrà quindi registrato un incremento volumetrico.
 - e. Il PGT individua le seguenti aree “di decollo” e/o “di atterraggio” dei diritti edificatori:

Decollo:

 - presenti nell’apposito registro del Comune
 - acquisiti da precedenti strumenti urbanistici
 - provenienti da demolizioni che prevedono compensazione
 - provenienti da aree destinate a servizi cedute o espropriate

Atterraggio:

 - aree di proprietà comunale
 - aree con ampliamento di edifici esistenti oltre la SL esistente o l’indice pertinenziale
 - le aree cedute da Ambiti di trasformazione o Piani attuativi, hanno diritti volumetrici propri in funzione dell’indice di edificazione, che possono essere attribuiti in compensazione di diritti volumetrici in decollo da aree in demolizione

La commercializzazione dei diritti volumetrici, se prevista, dovrà essere regolata all'interno degli atti convenzionali di adozione ed approvazione dei singoli AT, PA, PDCC o dei singoli titoli abilitativi

f. Sono escluse dalla possibilità di generare diritti edificatori:

- le aree e gli edifici ricadenti in zone omogenee agricole se nono in caso di demolizione;
- le aree e gli edifici soggetti a vincoli di tutela culturali e paesaggistici ambientali ai sensi della normativa vigente (D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., o altra normativa in materia).

Art. C - Certificato dei diritti edificatori

1. I diritti edificatori vengono attestati dall'Ufficio comunale competente con l'emissione del "Certificato dei diritti edificatori", redatto con riferimento al "Modulo 1" contenuto nel presente Allegato, che dimostra la titolarità dei diritti.
2. Nei casi in cui il Comune desse inizio a una procedura espropriativa al fine di realizzare gli interventi di pubblica utilità previsti dal PGT su "aree di decollo", la titolarità dei diritti edificatori si ha solo fino alla emissione del Decreto di esproprio (o alla sottoscrizione di accordo di cessione bonaria tra le parti).
3. I diritti edificatori potranno essere acquistati sino al raggiungimento dell'edificabilità massima realizzabile prevista dalle Norme tecniche di attuazione del PGT per l'area "di atterraggio" sulla quale devono ricadere. Pertanto, nell'atto di acquisto dei diritti edificatori, dovrà essere indicata l'area sulla quale gli stessi diritti saranno trasferiti.
4. Il Comune è titolare di diritti edificatori, generati dalle aree di sua proprietà e assoggettate alle previsioni del PGT.

Art. D - Struttura e funzioni del Registro

1. Gli atti di cessione e di acquisto dei diritti edificatori virtuali verranno registrati, trattati e controllati dal Comune con il "Registro dei Diritti Edificatori".
2. In conformità alle disposizioni attuative contenute nel PGT, nel Registro dei Diritti Edificatori sono obbligatoriamente trascritti gli immobili che generano tali diritti sia "in decollo" che "in atterraggio".
3. I dati relativi ai fondi che generano diritti edificatori in relazione alle previsioni del PGT vigente vengono iscritti all'interno del Registro su richiesta delle singole proprietà.
4. Le superfici delle aree oggetto di "decollo", dovranno risultare da apposito rilievo a firma di Tecnico abilitato che dimostri la consistenza delle aree, con espresso riferimento alle previsioni cartografiche del Piano.
5. Il Comune, ai fini di una fattiva ed efficace attuazione delle previsioni del PGT, garantisce specifica pubblicità a tale sezione del Registro e ne segnala, anche in via informatica, i contenuti ai proprietari dei fondi "di atterraggio" che ne abbiano fatto richiesta.
6. Il Registro dei Diritti Edificatori contiene le seguenti informazioni:
 - il numero progressivo;
 - proprietà dell'area di decollo e dati catastali;
 - superficie fondiaria e superficie asservita dell'area di decollo;
 - l'indicazione in SU o SL (metri quadrati) ovvero in V (metri cubi), in ogni caso sulla base dei contenuti del PGT, dei diritti edificatori generati, trasferiti e residui;
 - la data di rilascio del certificato attestante i diritti edificatori;
 - nome del notaio rogante, numero di raccolta e di repertorio e data, data e numero di registrazione dell'atto, data e numero di trascrizione dell'atto;

- proprietà dell'area di atterraggio a cui viene rilasciato il relativo certificato e dati catastali;
 - metri quadrati o metri cubi del fabbricato se esistente sull'area di atterraggio;
 - superficie fondiaria e superficie asservita nell'area di atterraggio;
 - diritti edificatori (mq o mc) atterrati;
 - gli estremi del titolo abilitativo ovvero del piano attuativo con il quale i diritti edificatori vengono consumati;
 - diritti edificatori residui (mq o mc);
 - l'annotazione delle successive volturazioni;
 - eventuali note aggiuntive.
7. In ogni caso, le trascrizioni dei diritti edificatori “decollati” e/o “atterrati”, nonché residui, devono avvenire utilizzando parametri urbanistici (e conseguenti indici) univoci.

Art. E - Compilazione del Registro e rilascio del Certificato

1. L'iscrizione nel Registro ed il rilascio del relativo Certificato dei Diritti Edificatori avviene nei seguenti casi:
 - su richiesta del proprietario di “aree di decollo” che, in funzione delle previsioni del PGT, intende cedere a titolo oneroso o gratuito i propri diritti edificatori ad altro soggetto;
 - su richiesta del proprietario di “aree di atterraggio” che, in funzione delle previsioni del PGT, intende acquisire o ha acquisito i diritti edificatori.
2. Il Registro è tenuto dal Responsabile dell'Ufficio comunale competente in materia urbanistica e di rilascio dei titoli abilitativi, e viene compilato dall'Ufficio al fine di consentire la consultazione del Registro cartaceo da parte degli interessati e dei titolari di un interesse legittimo, con le modalità stabilite per l'accesso agli atti. Il Registro, per estratti, è tenuto altresì in forma digitale ed è reso pubblico sul sito web istituzionale, in apposita sezione, nel rispetto delle normative.
3. Il Registro (cartaceo e digitale) non ha efficacia probatoria della titolarità dei diritti edificatori, ma solo indicativa.
4. In caso di contenuto difforme del Registro rispetto ai limiti massimi di edificazione stabiliti dal PGT, fa comunque fede il presente PGT.
5. In caso di varianti al PGT o di sua integrale revisione, il Registro verrà modificato/aggiornato di conseguenza, per renderlo sempre aderente alle previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente.
6. Per ogni annotazione sul Registro, il Responsabile dell'Ufficio comunale competente, a sua firma, rilascia all'avente titolo, in un unico esemplare, un certificato, secondo lo schema di riferimento (Modulo 1) del presente Regolamento, attestante l'annotazione e gli estremi dell'atto da cui deriva l'attribuzione dei diritti stessi.
7. Il rilascio del Certificato dei Diritti Edificatori è soggetto all'assolvimento dell'imposta di bollo ed al pagamento dei diritti di segreteria nella misura stabilita con deliberazione di Giunta Comunale.
8. In caso di trasferimento dei diritti edificatori l'Ufficio, nell'apposita sezione del Registro, annota la data del trasferimento del diritto e il nome del nuovo titolare.
9. La possibilità di utilizzazione dei diritti edificatori decorre dalla data di rilascio del Certificato dei Diritti Edificatori.
10. Il Registro evidenzia inoltre le aree prive di diritto edificatorio in quanto divenute tali a seguito di cessione e/o trasferimento dei diritti stessi.
11. Per i passaggi di proprietà fanno fede gli atti notarili e le relative trascrizioni nei registri immobiliari.
12. L'Ufficio comunale competente è tenuto a predisporre ed aggiornare un'apposita cartografia urbanistica, comunale su base catastale, con la quale si evidenziano cromaticamente le aree di decollo e le aree di

atterraggio oggetto di movimentazione dei diritti edificatori, con l'indicazione del numero di riferimento al Registro e, per estratto, allegate allo stesso Registro.

13. In caso di trasferimento di aree già iscritte nel Registro dei Diritti Edificatori, l'Ufficio nell'apposita sezione del Registro ed in calce o a margine del certificato originale, annota la data ed il titolo del trasferimento del diritto ed il nome del nuovo titolare.
14. Per l'utilizzo dei diritti a fini edificatori il titolare è tenuto ad allegare alla richiesta di Piano attuativo, di permesso a costruire convenzionato o di altro titolo abilitativo, il certificato in originale, in modo che lo stesso non possa più circolare.

Art. F - Gestione e modalità di trasferimento dei diritti edificatori

1. La cessione dei diritti edificatori avverrà con atto pubblico da trascrivere nei registri immobiliari e da allegarsi in copia al Registro dei Diritti Edificatori.
2. In caso di trasferimento dei diritti edificatori, l'Ufficio competente provvede a verificare l'esistenza del titolo di proprietà e del certificato del venditore/cedente. A seguito di verifica positiva, annota nell'apposita sezione del Registro il passaggio di proprietà, ritira il Certificato intestato al venditore/cedente e rilascia un nuovo certificato all'acquirente/assegnatario, che è il nuovo avente titolo.
3. Il documento che dimostra la titolarità dei diritti è l'atto notarile di acquisto degli stessi.

Art. G - Estinzione dei diritti edificatori

1. Quando il titolare dei diritti edificatori intende utilizzarli su un'area di atterraggio deve allegare alla domanda per il rilascio del titolo abilitativo oppure all'istruttoria per l'approvazione del Piano attuativo, un certificato che ne attesti il diritto. L'area cedente diritti diventa di proprietà comunale.
2. A seguito del rilascio del titolo abilitativo che utilizza/consuma i diritti edificatori nell'area di atterraggio l'Ufficio Competente ne annota gli estremi nel Registro, che ne attesta l'estinzione.
3. A seguito del rilascio del titolo abilitativo che consuma i diritti edificatori il Certificato originale sarà annullato con l'apposizione di idonea indicazione.
4. Nel caso di utilizzo parziale dei diritti edificatori si procederà all'emissione di un nuovo Certificato per la parte edificabile residua.
5. L'Ufficio competente comunale evidenzia cromaticamente nella cartografia digitale su base catastale le aree di decollo e le aree di atterraggio evidenziando, in ambedue i casi, il grado della loro saturazione volumetrica.

Art. H - Pubblicità e modalità di consultazione del Registro

1. Il Registro cartaceo sarà consultabile presso il Comune, nell'Ufficio competente, da tutti i soggetti interessati previa richiesta al Responsabile, secondo le modalità per l'accesso agli atti.
2. Il Registro e relativi allegati è tenuto altresì in forma digitale ed è reso pubblico sul sito web istituzionale, in apposita sezione, nel rispetto delle normative.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) verrà integrato con le informazioni relative alla cessione dei diritti edificatori inerenti l'area/e per la quale è stato richiesto.

Art. I - Entrata in vigore

Il presente Regolamento, il Registro dei Diritti Edificatori e con esso gli allegati entrano in vigore contestualmente alla pubblicazione sul B.U.R.L. dell'avviso di approvazione definitiva degli atti del PGT, previa adozione dello stesso Regolamento da parte del Consiglio Comunale.

MODULO 1 – Certificato dei Diritti Edificatori (fac – simile)

CERTIFICATO DEI DIRITTI EDIFICATORI	
Numero progressivo:	Del _____
Tipologia d'area: [] di decollo [] di atterraggio	
Il Responsabile del Settore: Visto il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del _____, e divenuto efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L. Serie Inserzioni e Concorsi n° _____ del _____. Visto il "Regolamento Comunale per la Gestione del Registro dei Diritti Edificatori" approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° _____ del _____;	
ATTESTA	
[] che il Sig. / la Sig.ra _____ nato a _____ il _____ residente a _____ Via _____ n. _____ C.F. _____	
[] che la Società _____ con sede a _____ Via _____ n. _____ rappresentata da _____ che ne ha titolo C.F. /P.I. _____	
È TITOLARE DI DIRITTI EDIFICATORI PER COMPLESSIVI mq/ mc di SU (Superficie utile Abitativa) // SL (Superficie lorda di pavimento) // V (volume)	
[] generati dalla potenzialità edificatoria dell'area identificata al catasto Fg _____, mappale _____ di mq. _____	
[] derivanti dalla compra vendita di cui all'atto _____	
Tali DIRITTI EDIFICATORI sono annotati nell'apposito Registro al n. progressivo _____;	
IL PRESENTE CERTIFICATO SI RILASCIAM IN UN UNICO ESEMPLARE	
	Il Responsabile del Settore

MODULO 2 – Modello pagina del Registro dei Diritti Edificatori (fac – simile)

Numero progressivo: _____		REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI Delibera di consiglio Comunale n. _____ del _____	
FASE 1 - AREA DI DECOLLO – ZONA OMOGENEA E INDICI/PARAMETRI URBANISTICI			
Proprietà			
Foglio/Mappale/Sub			
Superficie fondiaria	Mq _____	Superficie asservita	Mq _____
Diritti edificatori		Generati:	
		Trasferiti:	
		Residui:	
Certificato di decollo (allegato A)		Nr. _____	Del _____
Individuazione area su base catastale		(allegato B)	
FASE 2 - TRASFERIMENTO			
Dato atto di cessione			Del _____
Notaio			
Registrazione dell'atto notarile	Nr. _____ Del _____	Trascrizione atto notarile	Nr. _____ Del _____
FASE 3 – AREA DI ATTERRAGGIO – ZONA OMOGENEA E INDICI/PARAMETRI URBANISTICI			
Proprietà			
Foglio/Mappale/Sub			
Fabbricato/i esistente/i		S.U. o S.I.p. (mq) // V (mc)	
Superficie fondiaria	Mq _____	Superficie asservita	Mq _____
Diritti edificatori atterrati		S.U. o S.I.p. (mq) // V (mc)	
Estremi del titolo abilitativo (DIA, PdC, ecc.)			
NOTE			