



PGT **LC 2013**
COMUNE DI LECCO

piano delle regole

NTAPR

SINDACO
VIRGINIO BRIVIO

ASSESSORE ALLE POLITICHE DEL TERRITORIO
MARTINO MAZZOLENI

DIRETTORE SETTORE PIANIFICAZIONE
SVILUPPO TERRITORIALE TRASPORTI E AMBIENTE
ANDREA POZZI

PRESENTAZIONE CON D.C.C. n. 89 DEL 20.12.2013
ADOTTATO CON D.C.C. n. 1 DEL 23/24.01.2014
APPROVATO CON D.C.C. n. 43 DEL 24/30.06.2014

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il Piano di Governo del Territorio

Coordinamento generale e responsabile del procedimento, Autorità Procedente

Andrea Pozzi

Autorità Competente

Gianluigi Pesciulli

Equipe di progettazione e ufficio di piano, aggiornamento documentazione Vas, approvazione definitiva

Andrea Pozzi, Roberta Colombo, Fabrizio Rusconi, Sergio Lafranconi, Paola Molinelli, Antonio Buccheri, Carmen de Leonardis

Elaborato Tecnico Rischio di incidenti rilevanti aggiornamento

Andrea Pozzi

P.U.G.S.S.

Esmeralda Geraci, Stefano Pacchiana

Elaborazione dati

Stefano Pacchiana, Esmeralda Geraci, Alessia Ceniccola

Consulenza aspetti geologici, idrogeologici, sismici

Società di Ingegneria Giamberardino srl

Le documentazioni redatte alla data del 14.9.2011 del Piano di Governo del Territorio

Coordinamento generale: Marco Cassin - *Responsabile del procedimento:* Fabrizio Rusconi - *Equipe di progettazione:* Marco Cassin Paola Molinelli Fabrizio Rusconi Maurizio Castagna Sergio Lafranconi - *Ufficio di Piano:* Costanza Valsecchi Alessia Ceniccola Chiara Tirendi Viviana Rocchetti - *Elaborato Tecnico Rischio di incidenti rilevanti:* Monica Cameroni Chiara Brebbia—*P.U.G.S.S.:* Esmeralda Geraci - *Elaborazione e gestione dati terminali:* Stefano Pacchiana - *Collaboratori del Settore Pianificazione e Territorio:* Paolo Albertini, Guido Aldè, Paolo Angelibusì, Antonio Buccheri, Maria Colnago, Roberta Colombo, Nicoletta Curioni, Gianpiero Gottifredi, Marina De Bernardi, Carmen De Leonardis, Vania Magenta, Laura Muscarà, Cosetta Panunzio, Olimpia Radogna, Roberto Rota, Franco Balbo, Angelo Ricchetti, Roberta Colombo - *Collaboratori esterni Ufficio di Piano:* Roberto Fusari Alberto Marchi Elena Sgroi *Consulenza aspetti ambientali, paesistici e VAS:* Manuela Panzini Giorgio Baldizzone Francesco Lussignoli Giovanna Michielin *Consulenza aspetti socio-economici:* Angela Airoidi - *Consulenza aspetti geologici, idrogeologici, sismici:* Società di Ingegneria - Giamberardino srl - *Consulenza legale:* Mario Viviani Andrea Bagnasco - *Progetto grafico:* Sergio Cogliati

INDICE**ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DELLE REGOLE**

Art. 1 Contenuti ed elaborati costitutivi

IL TERRITORIO URBANIZZATO

Art. 2 Tessuto urbano consolidato definizioni e disposizioni generali

- 2.1** Trasferimenti di diritti edificatori derivanti da compensazione e per la salvaguardia dei corpi idrici o per lo sviluppo delle attività produttive.
- 2.2** Recupero dei sottotetti ai fini abitativi
- 2.3** Lungolago

Nuclei ed elementi di interesse storico e del paesaggio costruito tradizionale

Art. 3 Definizione

- 3.1** Destinazioni d'uso
- 3.2** Norme generali
- 3.3** Classificazione e articolazione dei tipi di intervento degli edifici e spazi aperti dei nuclei ed elementi di interesse storico della città

Zone territoriali con destinazione prevalentemente residenziale o produttiva e per attività

Art. 4 Definizione e classificazione

- 4.1** Norme generali

Art.5 Zone territoriali residenziali (Rn)

- 5.1** Zona territoriale residenziale pedemontana o a bassa densità (R1)
- 5.2** Zona territoriale residenziale media densità (R2)
- 5.3** Zona territoriale residenziale ad alta densità (R3)
- 5.4** Zona territoriale residenziale mista ad altre destinazioni funzionali ad alta densità (R4)

Art.6 Zona territoriale produttiva (P1)

Art.7 Zona territoriale produttiva e artigianale (P2)

Art.8 Trasferimento di volumi e di SU esistenti produttive per la salvaguardia dei corpi idrici o per lo sviluppo delle attività produttive.

Art.9 Zone territoriali commerciali (C1)

Art.10 Zona territoriale commerciale con particolari prescrizioni (C2)

Art.11 Zona territoriale alberghiera (CH)

Art.12 Zona territoriale per campeggi TT

Art.13 Zona territoriale per attività florovivaistiche e agricole FA

Zone oggetto di pianificazione convenzionata

Art.14 Zone oggetto di pianificazione convenzionata - Definizione e classificazione

- 14.1** Ambiti di trasformazione urbana ATU
- 14.2** Pianificazione attuativa e convenzionata
- 14.3** Piani attuativi vigenti PAU
- 14.4** Zona territoriale Accordo di Programma 1 (AdP1)

Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale – Zone di valenza eco-ambientale aree per la mobilità.

- Art. 15** Disposizioni generali
- 15.1 Zone di valenza eco-ambientale - Zona verde di mitigazione non soggetta a trasformazione VM
 - 15.2 Sentieri percorsi pedonali e ciclabili

Disposizioni in materia di commercio

- Art. 16** Disposizioni generali
- 16.1 Medie strutture di vendita U3.2
 - 16.2 Grandi strutture di vendita U3.3, e Strutture di vendita organizzata in forma unitaria U3.4

Incentivi Energetici

- Art. 17** Incentivazione energetica

IL TERRITORIO A NATURALITÀ PREVALENTE INDIVIDUAZIONE E DEFINIZIONE DELLE AREE ESTERNE AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

- Art.18** disposizioni generali
- Art.19** Territori destinati all'agricoltura -Definizione e classificazione
- 19.1 Norme generali
- Art.20** Aree non soggette a trasformazione - Ambito non urbanizzabile
- Art.21** Aree di rilevanza paesaggistica ambientale
- 21.1 VA1 ambiti di valorizzazione o riqualificazione paesaggistica ambientale - Definizione e disposizioni generali.
 - 21.2 VA2 ambiti di interesse naturalistico - Definizione e disposizioni generali
- Art.22** Aree per impianti estrattivi (cave)
- 22.1 Definizione e classificazione
 - 22.2 Norme generali e destinazioni d'uso
- Art.23** Aree Lacuali

DISPOSIZIONI GENERALI E FINALI

- Art.24** Prescrizioni dello Studio geologico idrogeologico e sismico
- Art.25** Inapplicabilità del Piano casa
- Art.26** Zone territoriali omogenee ai sensi del D.M. 1444/68
- Art.27** Correlazione con altre disposizioni normative del PGT
- Art.28** Interpretazione della cartografia e delle norme
- Art.29** Disposizioni finali

ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DELLE REGOLE

Art.1 Contenuti ed elaborati costitutivi.-

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

- a) Il Piano delle Regole, oltre che dalle presenti Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole (NTAPR) è costituito dai seguenti elaborati:
- **Relazione** illustrativa Piano delle Regole e relativo allegato
 - **SDPA** Schede dispositive Piani Attuativi
 - **SDPCC** Schede dispositive Permessi di Costruire Convenzionati

Elaborati cartografici

- **PR1a** Disciplina regolativa del territorio comunale (scala 1:5.000);
 - **PR1b** Disciplina regolativa del territorio comunale (scala 1:5.000);
 - **PRM** Modalità applicativa edifici in ambiti storici e vincolati (scala 1:5.000);
 - **PRC** Modalità attuative del sistema commerciale (scala 1:5.000);
 - **PRV** Beni culturali e paesaggistici - vincoli diretti (scala 1:5.000);
 - **PRDMa** Zone territoriali omogenee ai sensi del D.M. 1444/68 (scala 1:5000);
 - **PRDMb** Zone territoriali omogenee ai sensi del D.M. 1444/68 (scala 1:5000).
- b) I contenuti di tutti gli elaborati sopraelencati assumono valore prescrittivo.
- c) Fanno inoltre parte integrante del Piano delle Regole i seguenti documenti:
- lo studio geologico/idrogeologico a supporto del PGT;
 - le Norme Tecniche di Attuazione Comuni (NTACM).
- d) Il Piano delle Regole fa inoltre riferimento alla Relazione e agli elaborati del Quadro conoscitivo e ricognitivo e del Quadro strategico e programmatico aventi carattere rispettivamente, ricognitivo/illustrativo (r/i) o prescrittivo (p), alle Norme Tecniche del Documento di Piano NTADP e alle Norme Tecniche del Piano dei Servizi NTAPS.
- e) Tutti i termini utilizzati all'interno delle presenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole trovano la loro precisa definizione nel documento "Norme Tecniche di Attuazione Comuni" (NTACM).
- f) Ogni riferimento delle presenti NTAPR alla situazione esistente, sia esso per indici e parametri edilizi urbanistici, destinazioni e qualsiasi altra situazione di fatto, è inteso come lo stato di fatto alla data di adozione del presente PGT o alla situazione che si determina a seguito dell'attuazione dei piani attuativi approvati o dei titoli abilitativi edilizi rilasciati o divenuti efficaci antecedentemente la data di adozione del PGT.

IL TERRITORIO URBANIZZATO

INDIVIDUAZIONE E DEFINIZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO TUC

IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DEFINIZIONI E NORME GENERALI

Art. 2 Tessuto urbano consolidato definizioni e disposizioni generali

Il piano delle regole definisce all'interno del territorio comunale gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento.

Ogni ambito del tessuto urbano consolidato è stato individuato e suddiviso in zone urbane, intese come unità urbane caratterizzate da un'omogeneità morfologica, funzionale e ambientale tale da prevalere sulle differenze. Ogni zona è intesa anche come tipologia urbanistica di sintesi della forma urbana, data dal rapporto tra spazi costruiti e spazi aperti tra spazi pubblici e privati, delle funzioni prevalenti e delle tipologie edilizie; ognuna si differenzia anche per i caratteri di formazione storica, per sistemi insediativi (dati dal rapporto tra i tipi edilizi prevalenti e la struttura urbana caratterizzante) e per funzioni prevalenti.

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

Il sistema insediativo di Lecco è articolato più tipi di "città" prevalenti:

- Nuclei ed elementi di interesse storico e del paesaggio costruito tradizionale;
- Zone territoriali con destinazione prevalentemente residenziale o produttiva e per attività;
- Zone oggetto di pianificazione convenzionata;
- Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale; zone di valenza eco-ambientale, aree per la mobilità.

Le presenti norme integrate da quanto previsto negli specifici elaborati SDPA SDPCC, prescrivono, per ogni zona urbana in cui è suddiviso il tessuto urbano consolidato, le modalità di attuazione e quando sia necessario il permesso di costruire convenzionato od il piano attuativo, in via ulteriore, rispetto a quanto già stabilito all'art. 5 "Modalità di attuazione" delle NTACM. In mancanza di tali prescrizioni l'intervento edilizio diretto per la nuova edificazione è comunque consentito solo quando sia accertata l'esistenza e l'adeguatezza delle opere di urbanizzazione a rete (strade pubbliche, rete fognaria allacciata ad idoneo depuratore, reti dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, del metano, telefonica) al servizio dell'area interessata dall'intervento.

I cambi d'uso nei casi di interventi di demolizione e ricostruzione, con ricostruzione di SU esistente maggiore dell'indice di riferimento di zona, devono concorrere alla cessione di aree per servizi o loro monetizzazioni nelle quantità della maggior incidenza delle nuove destinazioni, determinate in base alle previsioni dell'art.4 delle NTAPS e dell'allegato 1 delle NTACM.

Per ogni intervento riguardante le destinazioni d'uso commerciali bisogna fare riferimento ai contenuti dell'art. 16 "Disposizioni in materia di commercio" delle presenti NTAPR. In particolare le disposizioni inerenti le previsioni insediative di medie strutture di vendita U3.2, Grandi strutture di

vendita U3.3 e Strutture di vendita organizzata in forma unitaria U3.4, sono disciplinate in via prevalente dal citato art. 16 e non sono riportate nelle elencazioni delle destinazioni d'uso delle specifiche zone territoriali.

Per tutti gli interventi nel tessuto urbano consolidato deve essere verificata la necessità di acquisizione del parere della Commissione per il paesaggio comunale in base alle prescrizioni contenute nella Tavola della sensibilità paesistica.

Previa Deliberazione del consiglio Comunale di valutazione e approvazione del progetto è ammessa, senza che ciò comporti variante al PGT, la realizzazione, da parte di operatori privati, di servizi in zone o ambiti non espressamente individuate e azionate per servizi nel PGT. Gli indici e i parametri edilizi e urbanistici di riferimento per la realizzazione dell'opera sono quelli previsti per la zona territoriale o specifico ambito o azionamento interessata dall'intervento.

E' sempre ammessa la realizzazione delle opere di urbanizzazioni primarie e secondarie e dei servizi in generale, con la relativa cessione o asservimento dell'area previsti e connessi alla realizzazione dell'intervento, anche se non specificamente individuati nel Piano dei Servizi.

2.1 Trasferimenti di diritti edificatori derivanti da compensazione e per la salvaguardia dei corpi idrici o per lo sviluppo delle attività produttive.

L'art. 4 delle NTADP ai punti 4.2, 4.3 e 4.4 attribuisce ai proprietari di determinate aree dei diritti edificatori trasferibili e oggetto di ricollocazione in determinati ambiti del tessuto urbano consolidato individuati nel piano delle regole.

Le aree e relativi indici che danno origine ai diritti edificatori derivanti da compensazione di aree per servizi sono individuati nel Piano dei Servizi, le aree di atterraggio/collocazione e le modalità di utilizzo dei diritti derivanti dalla compensazione sono individuate e disciplinate nelle presenti NTAPR nelle successive disposizioni inerenti le zone territoriali.

Le aree che danno origine ai diritti edificatori delocalizzativi per i quali è possibile il trasferimento di volumi e SU esistenti per la salvaguardia dei corpi idrici o per lo sviluppo delle attività produttive residenziali di cui all'art. 4.4 delle NTADP, sono costituite dalle fasce di rispetto di 10 m dai corpi idrici del reticolo minore e/o le fasce di rispetto sempre inerenti i corpi idrici, di 10 m in classe 4 nella carta di fattibilità geologica dello studio idrogeologico di supporto al PGT. Il computo delle superfici trasferibili e le modalità di trasferimento sono determinate nell'art. 4.4 delle NTADP che si richiama integralmente. IL PR e le presenti NTAPR determinano e disciplinano le zone di ricollocazione delle SU oggetto di trasferimento.

2.2 Recupero dei sottotetti ai fini abitativi

Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi è consentito nel rispetto della disciplina dettata dal Titolo IV, Capo I, della Legge regionale n. 12/2005. Gli interventi sui sottotetti esistenti all'interno dei nuclei di antica formazione sono inoltre assoggettati alle limitazioni e modalità costruttive contenute nell'art.3 delle presenti norme.

Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi non è altresì consentito in tutti gli edifici di nuova

costruzione o derivanti da interventi di ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione, assentiti con rilascio del titolo abilitativo o con efficacia della DIA a partire dalla data di adozione del PGT.

Il recupero dei sottotetti nelle ulteriori zone omogenee è consentito nei limiti e prescrizioni di cui alla L.R.12/2005 art. 62 e seguenti.

Gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi, dovranno rispettare la distanza minima tra pareti finestrate di m. 10 nel caso di innalzamento delle quote di gronda e/o di colmo.

In sede di applicazione degli indici e parametri urbanistici ed edilizi previsti nei singoli Campi, la Su ed il volume dei sottotetti già recuperati ai fini abitativi in applicazione della Legge Regionale 15 luglio 1996, n. 15 e s.m.i della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 saranno conteggiati nel calcolo della Su esistente.

I progetti di recupero ai fini abitativi dei sottotetti che comportano la modifica delle altezze di colmo e di gronda o del profilo esterno della copertura sono assoggettati all'esame della Commissione Comunale per il Paesaggio.

2.3 Lungolago

Per le aree del lungolago individuate nell'Ambito Strategico AS1 dell'elaborato SDAS del Documento di Piano, si assumono obiettivi di preservazione e salvaguardia ambientale come indicati dai piani sovracomunali, pur nell'ottica della valorizzazione del sistema della fruizione pubblica.

Gli interventi, tutti assoggettati ad acquisizione del parere della Commissione per il paesaggio comunale, dovranno salvaguardare i caratteri compositivi storici e le coerenze materiche e cromatiche che contraddistinguono il sistema; dovranno inoltre, tutelare e valorizzare il sistema della fruizione pubblica costituito dalla rete della percorribilità, dagli spazi aperti lacuali e dai punti panoramici, con particolare attenzione all'inserimento e omogeneità degli elementi di finitura; escludere spazi di sosta carraia in ambiti direttamente afferenti il lungolago, salvo dimostrazione di impossibilità alternative; prevedere opere di mitigazione ambientale per i manufatti infrastrutturali o di altri elementi di degrado paesaggistico non diversamente collocabili.

Per gli interventi afferenti il fronte lago, è prevista la ricognizione speditiva del contesto paesaggistico, con la sola esclusione delle opere interne o di altri interventi sugli edifici che non incidano sui prospetti edilizi e sistemazioni esterne.

Nuclei ed elementi di interesse storico e del paesaggio costruito tradizionale

Art. 3 definizione

Nel Piano delle Regole, i vari tessuti storici delineati durante la fase conoscitiva del presente PGT sono stati compresi entro una specifica perimetrazione, e diversamente individuati in relazione alle previsioni progettuali, e conseguentemente normative, del Piano valutate in considerazione dello stato attuale dei luoghi, rilevato anche attraverso l'indagine sugli edifici storici. Per completare gli

elementi di particolare interesse storico-architettonico e del paesaggio costruito della tradizione sono stati individuati come insediamenti significativi le ville con parco e pertinenza storica, alcuni quartieri popolari e villaggi operai, e i tessuti di impianto rurale storici al fine di garantirne la riconoscibilità e la permanenza sul territorio.

Le aree inedificate, gli spazi d'uso privato o comune e le aree verdi individuate specificatamente come parchi pubblici e privati di interesse ambientale inserite all'interno dei nuclei ed elementi di interesse storico vengono considerate parte integrante della stessa e pertanto risultano tutelate ai sensi delle presenti disposizioni.

Le tavole PR1a e PR1b individuano i seguenti tessuti, zone e aree appartenenti ai nuclei ed elementi di interesse storico definiti in base alla diversa formazione storica e alle loro caratteristiche morfotipologiche::

- (A1) Tessuto storico dei nuclei storici di Lecco centro e Pescarenico, con destinazione prevalentemente mista;
- (A2) Zone di completamento ai nuclei di antica formazione;
- (A3) Tessuto storico della Valle del Gerenzone, con destinazione a prevalenza residenziale e artigianale;
- (A4) Aree a ville con parco e pertinenza storica, quartieri operai e villaggi operai;
- (A5) Tessuto storico degli altri nuclei di antica formazione, con destinazione a prevalenza residenziale;
- (A6) Tessuti di impianto rurale storici.

3.1 Destinazioni d'uso

Per i tessuti, le zone e le aree che compongono la città storica come sopra elencate sono definite le seguenti destinazioni d'uso, fatta eccezione per quanto attiene le destinazioni d'uso commerciali per le quali bisogna fare riferimento ai contenuti dell'art. 16 "Disposizioni in materia di commercio" delle presenti NTAPR. In particolare le disposizioni inerenti le previsioni insediative di medie strutture di vendita U3.2, Grandi strutture di vendita U3.3 e Strutture di vendita organizzata in forma unitaria U3.4, sono disciplinate in via prevalente dal citato art. 16 e non sono riportate nelle elencazioni delle destinazioni d'uso delle specifiche zone territoriali:

- **(A1) Tessuto storico dei nuclei storici di Lecco centro e Pescarenico, con destinazione prevalentemente mista**
- Destinazioni principali: U1;U3.1; U6.1; U6.2; U7.1; U7.2.1; U2; U3.8; U3.5.
Destinazioni escluse: U3.6; U3.7; U3.9; U4; U5; U6.3; U7.2.2; U7.3 in entrambe le fattispecie U7.3.1 e U7.3.2; U8.

A maggior specificità di quanto previsto all'art. 8 delle NTACM per gli ambiti misti con più di una destinazione nei casi di demolizione con ricostruzione o sostituzione è ammessa:

- la realizzazione di fabbricati con unica destinazione quando la destinazione d'uso prevista sia una delle principali e già l'edificio originario presentava la caratteristica della monofunzionalità;

- la realizzazione di fabbricati che mantengono le stesse SU per ogni destinazione esistente anche in relazione alle destinazioni ammesse oltre che alle principali.

- **(A2) Zone di completamento ai nuclei di antica formazione;**
Destinazioni principali: U1; U2; U3.1; U3.5; U3.8; U6.1; U6.2; U7.1; U7.2.1;
Destinazioni escluse: U3.6; U3.7; U3.9; U4; U5; U6.3; U7.2.2; U7.3 in entrambe le fattispecie U7.3.1 e U7.3.2; U8.
A maggior specifica di quanto previsto all'art. 8 delle NTACM per gli ambiti misti con più di una destinazione nei casi di demolizione con ricostruzione o sostituzione è ammessa:
 - la realizzazione di fabbricati con unica destinazione quando la destinazione d'uso prevista sia una delle principali e già l'edificio originario presentava la caratteristica della monofunzionalità;
 - la realizzazione di fabbricati che mantengono le stesse SU per ogni destinazione esistente anche in relazione alle destinazioni ammesse oltre che alle principali.

- **(A3) Tessuto storico della Valle del Gerenzone , con destinazione a prevalenza residenziale e artigianale;**
Destinazioni principali: U1; U2
Destinazioni escluse: U3.6; U3.7; U3.9; U4; U5; U6.3; U7.2.2; U7.3 in entrambe le fattispecie U7.3.1 e U7.3.2; U8.
Destinazioni ammesse:; U3.1; U3.8; U.3.5; U6.1; U6.2; U7.1; U7.2.1
A maggior specifica di quanto previsto all'art. 8 delle NTACM per gli ambiti misti con più di una destinazione nei casi di demolizione con ricostruzione o sostituzione è ammessa:
 - la realizzazione di fabbricati con unica destinazione quando la destinazione d'uso prevista sia una delle principali e già l'edificio originario presentava la caratteristica della monofunzionalità;
 - la realizzazione di fabbricati che mantengono le stesse SU per ogni destinazione esistente anche in relazione alle destinazioni ammesse oltre che alle principali.

- **(A4) Aree a ville con parco e pertinenza storica, quartieri operai e villaggi operai;**
Destinazioni principali: U1
Destinazioni escluse: U3.1; U.3.5; U3.6; U3.7; U3.9; U4; U5; U6; U7.1; U7.2.2; U7.3 in entrambe le fattispecie U7.3.1 e U7.3.2; U8.
Destinazioni ammesse: U2; U3.8; U7.2.1;

- **(A5) Tessuto storico degli altri nuclei di antica formazione, con destinazione a prevalenza residenziale;**
Destinazioni principali: U1.
Destinazioni escluse: U3.6; U3.7; U3.9; U4; U5; U6.3; U7.2.2; U7.3 in entrambe le fattispecie U7.3.1 e U7.3.2; U8.

Destinazioni ammesse: U2; U3.8; U.3.5; U3.1; U6.1; U6.2; U7.1; U7.2.1.

A maggior specifica di quanto previsto all'art. 8 delle NTACM per gli ambiti misti con più di una destinazione nei casi di demolizione con ricostruzione o sostituzione è ammessa la realizzazione di fabbricati che mantengono le stesse SU per ogni destinazione esistente anche in relazione alle destinazioni ammesse oltre che alle principali.

- **(A6) Tessuti di impianto rurale storici.**

Destinazioni principali: U1/U8.1.

Destinazioni escluse: U2; U.3.5; U3.1; U3.6; U3.7; U3.9; U4; U5; U6; U7.1; U7.2.2; U7.3 in entrambe le fattispecie U7.3.1 e U7.3.2; U8.

Destinazioni ammesse U3.8; U7.2.1; U8.2.

In considerazione del fatto che si tratta di nuclei e edifici storici di impianto rurale la previsione di due destinazioni principali U1 e U8.1, che rappresentano comunque la stessa tipologia di funzione, non è da ritenersi distintiva e deve essere considerata come una zona con unica funzione principale e pertanto non devono rispettare tra loro le quote di cui all'art. 8 delle NTACM.

3.2 Norme generali

Le funzioni commerciali, quando ammesse, potranno essere insediate ai piani superiori al piano terra, solo nel caso in cui le stesse rappresentino il collegamento dell'attività sottostante.

La città storica comprensiva di tutti i suoi ambiti come sopra individuati e definiti costituisce zona di recupero.

La fabbricabilità fondiaria è pari alla Su esistente, sono escluse nuove costruzioni, fatto salvo quanto previsto per Piani attuativi, permessi a costruire convenzionati e ATU per i quali valgono le disposizioni contenute nella relativa scheda

Sono ammessi gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune.

Nei casi di cambi d'uso inerenti edifici esistenti a carattere produttivo in zone con destinazione principale residenziale e qualora venga opportunamente documentata l'impossibilità di recupero funzionale per motivi statici, strutturali, igienici, adeguamenti a normative specifiche è ammessa in questi casi la variazione degli orizzontamenti e delle rispettive aperture sulle facciate, ma non delle quote di colmo e di imposta delle coperture.

Nella città storica, per i soli edifici classificati nelle categorie 4 e 5, è ammessa, la realizzazione di solai intermedi tra gli orizzontamenti esistenti, ove compatibili con l'altezza esistente nel rispetto delle norme igienico sanitarie, purché l'intervento sia compatibile con le caratteristiche tipologiche e strutturali dell'edificio. In caso di incremento della Su verrà richiesto il reperimento degli standard aggiuntivi così come previsto all'art 4 delle NTAPS e nell'allegato 1 delle NTACM.

Sono comunque assoggettati a preventivo piano attuativo o a permesso di costruire convenzionato gli interventi elencati nel paragrafo "Disposizioni specifiche" dell'art. 5 delle NTACM.

Tutti gli interventi che comportino ristrutturazione urbanistica e/o trasposizione di SU o volumetrica sono soggetti a piano di recupero

Compete al Piano di Recupero disciplinare, sulla base di una indagine storico-conoscitiva che consenta una puntuale interpretazione, anche su base fotografica e iconografica, dell'evoluzione dell'insediamento storico, anche attraverso l'individuazione di unità minime di intervento, in coerenza con il Progetto urbanistico dei nuclei storici di cui alla **tavola "PRM Modalità applicative per gli edifici in ambiti storici e vincolati"**, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, dettando anche normative puntuali per quanto riguarda tecniche e materiali edilizi; definire le modalità di intervento per la sistemazione e riqualificazione degli spazi aperti, con particolare attenzione al recupero della funzione urbana e ambientale; ricostruire, anche a supporto delle elaborazioni sopra descritte.

Negli edifici classificati con le categorie M2,M3,M4,M5, sono ammessi interventi nel sottosuolo, per la realizzazione di spazi accessori e per il parcheggio, purché compatibili con la conservazione delle eventuali emergenze architettoniche presenti negli edifici esistenti e non .

Negli edifici classificati in categoria M1 non sono ammessi nuovi interventi nel sottosuolo del sedime dell'edificio e degli spazi aperti individuati nella **tavola "PRM Modalità applicative per gli edifici in ambiti storici e vincolati"**.

Ai fini del recupero abitativo dei sottotetti, per la determinazione dell'altezza di zona si fa riferimento:

- per gli edifici in categoria M1, M2, M3 e M4 alle altezze di colmo e di gronda secondo lo stato di fatto dell'edificio;
- per la categoria M5 è consentita la modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde occorrenti, la pendenza delle falde non potrà superare il 35%. Per assicurare i parametri previsti dall'art 65 e seguenti della L.R. 12/2005. Nella misura strettamente necessaria ai sensi dei predetti articoli della L.R. 12/2005, è consentita la creazione di lucernari ed in casi particolari di abbaini, nelle falde non prospicienti lo spazio pubblico, con progetto unitario esteso a tutto il fronte interessato dall'intervento che verrà valutato dalla Commissione comunale per il paesaggio.

Qualora, dalle analisi storico-critiche, venga documentato a mezzo di una accurata lettura filologica delle parti interessate dall'intervento, finalizzata alla comprensione dei processi di formazione e stratificazione storica degli edifici e/o interventi, degli spazi di cortile e delle coperture ed a mezzo di apposita "ricognizione speditiva del contesto paesaggistico", che porzioni dell'edificio non presentano le caratteristiche proprie dei tipi d'intervento individuate nelle Schede della Città storica del PGT, possono essere ammessi previo specifico parere della Commissione comunale per il paesaggio, tramite permesso di costruire convenzionato nei casi previsti, interventi che consentano una razionale fruibilità dell'edificio nel rispetto delle parti storiche originali e/o coerenti con l'impostazione morfo-tipologica del contestuale tessuto storico-architettonico.

Ogni intervento nella città storica dovrà contribuire alla riqualificazione urbanistica e architettonica del contesto, dovrà essere progettato nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici e dell'ambiente circostante, sia nella scelta delle soluzioni tipologiche e morfologiche che dei

materiali da costruzione, sia nella progettazione e utilizzazione degli spazi aperti; in particolare i materiali di copertura, le pendenze dei tetti, la forma ed i materiali delle finiture esterne e delle gronde nonché i colori dovranno conformarsi a quelli tradizionali esistenti nella zona o ai Piani o criteri del Colore qualora vigenti. Gli interventi debbono eliminare le superfetazioni nonché gli elementi (strutturali o sovrastrutturali) recenti e non coerenti, sotto il profilo tipologico, con l'organismo originario, curando la conservazione delle parti strutturali per le quali sono consentite eventuali sostituzioni parziali solo se rese necessarie da esigenze statiche.

Gli spazi verdi, gli spazi aperti, le aree di pertinenza vanno tutelati sotto il profilo del disegno architettonico, degli elementi di arredo e delle specie vegetali. Ogni intervento riguardante tali beni, compresi i relativi impianti tecnici, attrezzature ed elementi di arredo (panche, fontanelle, contenitori rifiuti, giochi, cartelloni, apparecchi e supporti per illuminazione), i manufatti decorativi, architettonici, (fontane, chioschi, recinzioni, parapetti, muretti), la pavimentazione, gli impianti vegetazionali, dovrà rispettare i caratteri e le tecniche costruttive tradizionali o comunque dimostrare la coerenza con il contesto, dovrà valorizzare tali beni come parti integranti dei centri storici ed inserirli armonicamente con il tessuto insediativo storico che costituisce elemento obbligato di analisi, riferimento e giudizio. Sono ammessi e considerati principali gli interventi di eliminazione di parti estranee quali tettoie, pensiline, verande, baracche, costruzioni precarie, ecc., mentre non è consentito l'uso degli spazi aperti per il deposito stabile di materiali ove comporti un degrado ambientale.

Dovranno essere eliminati dalle facciate degli edifici tutti gli elementi incongrui e posticci e, in corrispondenza delle vetrine, i rivestimenti marmorei o di altri materiali incongrui rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio, ripristinati gli intonaci, le pietre e gli altri elementi decorativi. L'impiantistica, per quanto possibile, dovrà essere occultata all'interno, oppure collocata in modo da non entrare in conflitto con il disegno dell'edificio. E' sempre esclusa l'installazione di macchinari tecnologici per il condizionamento degli ambienti all'esterno dell'edificio. L'installazione, riparazione e adeguamento di reti ed impianti dovrà avvenire in modo coerente con la caratterizzazione storica dell'edificio.

Le preesistenti strutture in legno possono essere sostituite solo quando non rivestono interesse documentario, architettonico, storico o pittorico. Qualora si renda indispensabile l'intervento sui solai in legno dovrà essere preferita la realizzazione di nuove strutture orizzontali in legno.

Salvi i casi espressamente previsti dalle presenti disposizioni, non sono ammesse variazioni delle quote degli orizzontamenti, delle quote di colmo e imposta delle coperture e dovranno essere ripristinati i collegamenti verticali originari con recupero funzionale. Eventuali modeste variazioni delle quote esistenti potranno essere consentite solo se risulti oggettivamente dimostrabile la coerenza della trasformazione con l'organismo architettonico; la linea di colmo e la quota del cornicione potranno essere variate solo per permettere la posa in opera di manti di copertura tradizionali (strutture in legno e tetti ventilati) e solo nel caso di riordino di più falde onde evitare salti o frammentazione delle falde. In tutti i casi di costruzione o di ricostruzione di tetti, compreso il recupero abitativo del sottotetto, la pendenza delle falde non potrà superare il 35%. Gli spazi derivanti dalle suddette operazioni non concorrono a formare la SU.

Si dovranno ripristinare gli sporti del coperto con materiali ed elementi consoni (profondità delle sporgenze, forma degli elementi, interassi, colore, ecc.). I nuovi camini o elementi per aerazione dovranno avere disegno coerente con la caratterizzazione storica dell'ambiente. L'apertura di terrazzi in falda da consentire nella misura massima del 10% della medesima potrà avvenire unicamente negli immobili sottoposti a tipo d'intervento M3, M4, M5 e nelle falde non prospicienti lo spazio pubblico, previo un disegno organico di tutto il sistema delle coperture.

Anche se non esplicitamente tutelati dalla cartografia del PGT tutti gli spazi liberi incluse le pavimentazioni e le aiuole vanno reintegrate o rifatte in modo congruente con la caratterizzazione storica del cortile o del giardino, utilizzando sistemi e materiali tradizionali quali ad esempio cotto, pietra e ciottoli: tale prescrizione vale anche per gli spazi comuni e per gli androni e i passaggi al piano terra dell'immobile. E' consentita l'utilizzazione delle aree cortilizie anche per la costruzione di rimesse interrato, a condizione che i relativi sistemi di accesso siano ubicati all'interno di ambienti esistenti e che l'area cortilizia osservi quanto disposto dalle NTACM, nel caso di suolo già edificato, in relazione alla permeabilità dei suoli. All'interno del centro storico è prescritto il mantenimento degli spazi e dei giardini di valore storico documentario e delle alberature di pregio esistenti.

Non è mai ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo che dovrà essere valorizzato e ripristinato con gli elementi e i materiali caratterizzanti l'ambiente storico (es. pietra per mensole e balconi, legno per i serramenti e per la struttura del tetto, pietre, acciottolati, chiusini per le pavimentazioni, ecc.). Particolare attenzione va posta alla messa in opera di campanelli, buche per lettere e targhe in ceramica: tali elementi di finitura vanno realizzati in materiali pregiati.

Nei nuclei ed elementi di interesse storico della città non è consentita la costruzione di manufatti accessori, inoltre a tutela della sicurezza stradale (visto il conseguente accesso di mezzi per carico e scarico), della sostenibilità ambientale, nonché a tutela dell'arredo urbano e della vivibilità, non sono ammesse aperture ed ampliamenti di attività di vendita di materiali (destinati alla trasformazione) edili, laterizi, legname, materiali ferrosi, rottami e similari, prodotti chimici ad uso industriale, di carburanti e combustibili.

3.3 Classificazione e articolazione dei tipi di intervento degli edifici e spazi aperti dei nuclei ed elementi di interesse storico della città.

L'allegato alla relazione del PR, "Schede degli edifici della Città Storica", contiene per ogni manufatto edilizio una scheda conoscitiva e prescrittiva, articolata nelle seguenti specifiche sezioni: dati generali e localizzazione, connotazioni morfo-tipologiche, caratteristiche dell'edificio, destinazioni funzionali e valore testimoniale-vincolistico.

Gli edifici all'interno dei tessuti storici come individuati all'art. 3.1 (A1, A2, A3, A4, A5 e A6) sono classificati con una numerazione da 1 a 5 e riportate nella tavola "PRM - Modalità applicative edifici in ambito storico e vincolati" del PR, per ogni categoria sono stabilite le seguenti modalità di intervento:

Categoria **M1** comprende gli edifici di rilevanza storica/architettonica ambientale assoggettati a

vincolo diretto da parte della Sovrintendenza ai BB.AA. Sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a) e c) dell'art. 27 della l.r. 12/05. Gli interventi di cui alla lettera b) dell'art. 27 della l.r. 12/05 sono ammessi esclusivamente previo parere vincolante della Sovrintendenza. E' inoltre ammesso il cambio d'uso purché risulti coerente con gli elementi tipologici e strutturali dell'elemento edilizio;

Categoria **M2** comprende gli edifici di rilevanza storica/architettonica ambientale. Sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a) e c) dell'art. 27 della l.r. 12/05. E' inoltre ammesso il cambio d'uso purché risulti coerente con gli elementi tipologici e strutturali dell'elemento edilizio;

Categoria **M3** comprende gli edifici di rilevanza ambientale anche trasformati ma coerenti con il contesto, sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 27 della l.r. 12/05,. E' inoltre ammesso il cambio d'uso purché risulti coerente con gli elementi tipologici e strutturali dell'elemento edilizio

Categoria **M4** comprende gli edifici di non particolare rilevanza storico/architettonica ma coerenti con il contesto, sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 27 della l.r. 12/0505 con il mantenimento della sagoma della volumetria e della SU esistente negli interventi di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione;

Categoria **M5** comprende gli edifici non rilevanti ai fini della salvaguardia storico ambientale sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 27 della l.r. 12/05 con il mantenimento della sagoma della volumetria e della SU esistente negli interventi di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione; sono inoltre consentiti gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, con mantenimento della medesima SU e altezza esistente nel caso gli edifici adiacenti siano più bassi o non vi siano edifici adiacenti, nel caso sia presente un edificio adiacente di maggiore altezza è possibile il sopralzo dell'immobile oggetto di intervento di sostituzione di un piano rispetto all'esistente dell'immobile sostituito, in quest'ultimo caso qualora l'intervento interessi una SU superiore a 500 m² è d'obbligo la predisposizione di un PCC, mentre per SU superiori a 1500 m² è d'obbligo il piano di recupero.

Tutti gli interventi negli ambiti individuati come nuclei ed elementi di interesse storico e del paesaggio costruito tradizionale sono assoggettati a valutazione della Commissione Comunale per il Paesaggio.

Nella città storica, per i soli edifici classificati nelle categorie 4 e 5, è ammessa, la realizzazione di solai intermedi tra gli orizzontamenti esistenti, ove compatibili con l'altezza esistente nel rispetto delle norme igienico sanitarie, purché l'intervento sia compatibile con le caratteristiche tipologiche e strutturali dell'edificio. In caso di incremento della Su verrà richiesto il reperimento degli standard aggiuntivi così come previsto all'art 4 delle NTAPS e nell'allegato 1 delle NTACM.

Gli edifici che risultano privi della classificazione in base alle categorie sopra indicate verranno assoggettati ad una puntuale ed approfondita verifica conoscitiva da parte del progettista, che permetterà di classificarli stabilendo così le modalità di intervento ammissibili. La suddetta indagine e la conseguente valutazione verranno sottoposte al parere della Commissione Paesaggio.

Le presenti modalità di intervento assegnate dal Piano delle Regole negli elaborati cartografici si intendono sempre riferite agli edifici e alle relative pertinenze (spazi aperti pavimentati e non, parchi privati, giardini, edifici minori annessi, corpi secondari, etc.), qualora non diversamente indicato.

L'attuazione degli interventi individuati è subordinata alla presentazione di una documentazione conoscitiva, comprendente l'analisi delle caratteristiche tecnico-costruttive, il rilievo dei materiali esistenti e l'eventuale rilievo del degrado e relativi fattori e il rilievo dei dissesti statici, e una ricerca storica con lettura critica filologica delle permanenze e delle dinamiche che hanno segnato la storia dell'edificio e del sito, compresa l'evoluzione del patrimonio vegetale eventualmente presente. Le scelte progettuali, finalizzate alla definizione della soluzione tipologica-morfologica, dei materiali da costruzione e di finitura, degli spazi aperti, delle coperture nonché dei colori e del mantenimento di eventuali elementi testimoniali, saranno compiute sulle base dei suddetti elaborati conoscitivi.

Zone territoriali con destinazione prevalentemente residenziale o produttiva e per attività

Art.4 Definizione e classificazione

Rappresenta l'insieme integrato delle parti urbanizzate derivate da processi d'espansione per aggiunta della città novecentesca esterna agli ambiti della città storica fortemente caratterizzata da una significativa commistione funzionale e tipologica frutto dall'attuazione dei PRG successivi al secondo dopoguerra. E' l'esito altresì di addizioni di parti di città caratterizzate da trasformazioni generate per sostituzione di attività dismesse o in seguito a riqualificazione con parziale o totale conversione delle funzioni originarie attuate con strumenti convenzionati o programmi complessi nelle quali si individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana e la dotazione dei servizi pubblici. Le tavole PR1a e PR1b individuano le zone, i complessi e gli edifici appartenenti alla città di più recente formazione sulla base delle condizioni strutturali degli insediamenti e dei differenti caratteri di formazione (rapporto tra tipi edilizi e struttura urbana) e per funzioni prevalenti.

4.1 Norme generali

In tutte le zone, i complessi e gli edifici appartenenti della Città di più recente formazione sono ammessi interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia anche mediante demolizione e ricostruzione con il mantenimento della sagoma della volumetria e della SU esistente e, nei limiti espressamente indicati nella normativa specifica delle singole zone gli interventi della lettera e) dell'art. 27 della l.r.12/05, con esclusione di quanto previsto al comma 6 della lettera e) sopracitata che non è ammesso.

Gli elaborati cartografici del PR relativi all'assetto urbanistico redatti in scala 1:5.000 possono riportare previsioni di puntuali e specifiche modalità di intervento relativamente a singoli immobili. A tale proposito si prevede che tali modalità siano prevalenti rispetto alle previsioni generali indicate dalla normativa.

Sono subordinati a piano attuativo o a permesso di costruire convenzionato gli interventi ricadenti nelle casistiche elencate nelle disposizioni specifiche dell'art.5 delle NTACM. Sono inoltre subordinati alla predisposizione di Piano Attuativo gli interventi di nuova costruzione superiori a $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ di SF ovvero con altezze superiori a 25 m.

Gli interventi su spazi aperti di pertinenza degli edifici o sulle aree non edificate devono contribuire al completamento e al rafforzamento del sistema ecologico e ambientale secondo gli indirizzi stabiliti dalle NTACM, NTAPR e NTAPS.

Per quanto attiene le destinazioni d'uso commerciali bisogna fare riferimento ai contenuti dell'art. 16 "Disposizioni in materia di commercio" delle presenti NTAPR. In particolare le disposizioni inerenti le previsioni insediative di medie strutture di vendita U3.2, Grandi strutture di vendita U3.3 e Strutture di vendita organizzata in forma unitaria U3.4, sono disciplinate in via prevalente dal citato art. 16 e non sono riportate nelle elencazioni delle destinazioni d'uso delle successive specifiche zone territoriali.

Art. 5 Zone territoriali residenziali (Rn)

Nelle zone territoriali prevalentemente residenziali la destinazione principale è la Residenza (R) ivi comprese le autorimesse private ed i locali accessori.

5.1 Zona territoriale residenziale pedemontana o a bassa densità (R1)

Aree a bassa densità localizzate soprattutto nella fascia pedemontana o in altre porzioni urbane che hanno mantenuto nel tempo tipologie aperte, a schiera, mono-bifamiliari isolati o aggregati, con basso indice volumetrico;

Gli interventi in tal aree saranno finalizzati ad un adeguato inserimento nel contesto paesistico-ambientale, in particolar modo per la fascia pedemontana, e alla realizzazione di adeguate attrezzature e servizi per il miglioramento della qualità urbana.

Destinazione principale: U1

Destinazione ammesse: U2; U3.1; U3.8;U6.2; U7.2.1;

Destinazioni escluse: U3.5; U3.6; U3.7; U3.9; U4; U5; U6.1; U6.3;U7.1; U7.2.2; U7.3; U8

Parametri edilizi e urbanistici

- $I_f = 0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$ o esistente se maggiore
- $R_c = 25 \%$
- $H = \text{m.8}$ o esistente se maggiore
- $SD = 50\%$
- Dotazione arborea (A)
- Dotazione arbustiva (Ar)

Attuazione degli interventi

- a) Intervento edilizio diretto.
- b) Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica.

c) Gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione con diversa localizzazione nel lotto e diversa sagoma, con mantenimento della SU esistente, dovranno essere attuati nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di zona e degli altri parametri di cui alle NTACM. In tali interventi deve essere assicurata la continuità o la previsione del marciapiede sulle strade pubbliche di confine, per una profondità di almeno m 1,50.

d) Non è ammessa la formazione di nuovi balconi aggettanti sul fronte strada

Le zone R1 costituiscono ambiti di ricevimento di diritti edificatori provenienti da Compensazioni art. 4.2 NTDP e trasferimenti di diritti edificatori e di SU di cui all'art. 4.3 e 4.4 delle NTDP, esclusivamente per l'accoglimento delle SU residenziali di cui sopra l'indice fondiario è incrementato a $0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$ sempre nel rispetto degli altri indici di zona (Rc, SD e H). La quantificazione di SU derivante dal differenziale di $0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$ può essere utilizzata ed costituisce la soglia massima di incremento possibile applicabile esclusivamente a seguito dei trasferimenti e delle ricollocazioni sopracitate.

5.2 Zona territoriale residenziale media densità (R2)

Aree a media densità, diffuse in più parti dell'ambito urbanizzato, entro quartieri residenziali o bacini di residenzialità sviluppati anche in prossimità delle zone produttive, contraddistinte da diverse tipologie pluripiano ed epoche storiche quali edificati a campo aperto, in linea, a torre, aggregati in semicorte, raramente con fronte su strada;

Gli interventi previsti dovranno garantire la maggiore integrazione della dotazione di attrezzature e servizi per uno standard abitativo migliore.

Destinazione principale: U1

Destinazione ammesse: U2; U3.1; U3.8; U6.1; U6.2; U7.1; U7.2.1;

Destinazioni escluse: U3.5; U3.6; U3.7; U3.9; U4; U5; U6.3; U7.2.2; U7.3; U8

Parametri edilizi e urbanistici

- If = $0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$ o esistente se maggiore
- Rc = 30 %
- H = m 14 o esistente se maggiore
- SD = 30%
- Dotazione arborea (A)
- Dotazione arbustiva (Ar)

Attuazione degli interventi

a) Intervento edilizio diretto.

b) sono ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica

c) Gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione con diversa localizzazione nel lotto e diversa sagoma, con mantenimento della SU

esistente, dovranno essere attuati nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di zona e degli altri parametri di cui alle NTACM. In tali interventi deve essere assicurata la continuità o la previsione del marciapiede sulle strade pubbliche di confine, per una profondità di almeno m 1,50.

- d) In occasione di ogni intervento deve essere assicurata la massima dotazione possibile di aree a verde attrezzate con impianti arborei d'alto fusto.
- e) Non è ammessa la formazione di nuovi balconi aggettanti sul fronte strada

Le zone R2 costituiscono ambiti di ricevimento di diritti edificatori provenienti da Compensazioni art. 4.2 NTDP e trasferimenti di diritti edificatori e di SU di cui all'art. 4.3 e 4.4 delle NTDP, esclusivamente per l'accoglimento delle SU residenziali di cui sopra l'indice fondiario è incrementato a $0,55 \text{ m}^2/\text{m}^2$ sempre nel rispetto degli altri indici di zona. La quantificazione di SU derivante dal differenziale di $0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$ può essere utilizzata ed costituisce la soglia massima di incremento possibile applicabile esclusivamente a seguito dei trasferimenti e delle ricollocazioni sopraccitate.

5.3 Zona territoriale residenziale ad alta densità (R3)

Aree ad alta densità, caratterizzano le aree urbane con la più elevata concentrazione di popolazione, prevalentemente realizzate attraverso strumenti di pianificazione attuativa di edilizia economica popolare, spesso in risposta alle impellenti esigenze di residenza nella fase novecentesca di forte espansione delle industrie o poi attraverso piani di recupero urbano in sostituzione degli edifici produttivi dismessi. Disposti di norma a torre, in linea aggregati in semicorte, con aree scoperte destinate a parcheggi e/o a verde;

Gli interventi previsti dovranno salvaguardare la vocazione prevalente residenziale e migliorare sia lo standard abitativo che l'impianto urbano nel complesso.

Destinazione principale: U1

Destinazione ammesse: U2; U3.1; U3.8; U6.1; U6.2; U7.1; U7.2.1;

Destinazioni escluse: U3.5; U3.6; U3.7; U3.9; U4; U5; U6.3; U7.2.2; U7.3; U8

Parametri edilizi e urbanistici

- $I_f = 0,70 \text{ mq/mq}$ o esistente se maggiore
- $R_c = 50 \%$
- $H = \text{m } 17$ o esistente se maggiore
- $SD = 30\%$
- Dotazione arborea (A)
- Dotazione arbustiva (Ar)

Attuazione degli interventi

- a) Intervento edilizio diretto.

- b) Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica .
- c) Gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione con diversa localizzazione nel lotto e diversa sagoma, con mantenimento della SU esistente, dovranno essere attuati nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di zona e degli altri parametri di cui alle NTACM. In tali interventi deve essere assicurata la continuità o la previsione del marciapiede sulle strade pubbliche di confine, per una profondità di almeno m 1,50.
- d) In occasione di ogni intervento deve essere assicurata la massima dotazione possibile di aree a verde attrezzate con impianti arborei d'alto fusto.
- e) Non è ammessa la formazione di nuovi balconi aggettanti sul fronte strada

Le zone R3 costituiscono ambiti di ricevimento di diritti edificatori provenienti da Compensazioni art. 4.2 NTDP e trasferimenti di diritti edificatori e di SU residenziali di cui all'art. 4.3 e 4.4 delle NTDP, esclusivamente per l'accoglimento delle SU di cui sopra, l'indice fondiario è incrementato a $0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$ sempre nel rispetto degli altri indici di zona. La quantificazione di SU derivante dal differenziale di $0,1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ può essere utilizzata ed costituisce la soglia massima di incremento possibile applicabile esclusivamente a seguito dei trasferimenti e delle ricollocazioni sopracitate.

5.4 Zona territoriale residenziale mista ad altre destinazioni funzionali ad alta densità (R4)

Aree ad alta densità, comprensive di una significativa presenza di residenza, anche mista ad altre destinazioni funzionali, composte dall'aggregazione di edifici con fronte strada più o meno continuo, perimetrali all'isolato, caratterizzati da aree di pertinenza private interne connesse alla strada mediante passaggi coperti, tipico di nuovi quartieri residenziali di espansione in ambito urbano risalenti allo sviluppo insediativo dello scorso secolo o ad impianti più a contatto con i nuclei storici, da uso del piano terra su strada per attività economiche (commerciali di vicinato, ricettive, servizi e terziario), da rapporto di copertura e densità volumetrica elevata. Anche composte da isolati anche di un unico lotto generalmente semi-aperti, caratterizzati da presenza discontinua di cortina su fronte strada e da destinazioni per attività economiche frammiste alla destinazione prevalentemente residenziale.

Gli interventi dovranno garantire la salvaguardia della vocazione prevalente residenziale e il miglioramento sia dello standard abitativo che dell'impianto urbano nel complesso

Destinazione principale: U1

Destinazione ammesse: U2; U3.1; U3.5; U3.8; U6.1; U6.2; U7.1; U7.2.1;

Destinazioni escluse: U3.6; U3.7; U 3.9; U4; U5; U6.3; U7.2.2; U7.3; U8

Parametri edilizi e urbanistici

- $I_f = 1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ o esistente se maggiore
- $R_c = 50 \%$
- $H = m 20$ o esistente se maggiore
- $SD = 30\%$
- Dotazione arborea (A)

- Dotazione arbustiva (Ar)

Attuazione degli interventi

- a) Intervento edilizio diretto.
- b) Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica.
- c) Gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione con diversa localizzazione nel lotto e diversa sagoma, con mantenimento della SU esistente, dovranno essere attuati nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di zona e degli altri parametri di cui alle NTACM. In tali interventi deve essere assicurata la continuità o la previsione del marciapiede sulle strade pubbliche di confine, per una profondità di almeno m 1,50.
- d) Non è ammessa la formazione di nuovi balconi aggettanti sul fronte strada.

Art. 6 Zona territoriale produttiva (P1)

Zone caratterizzate da presenza volumetrica rilevante e rapporto di copertura elevato, l'esiguo spazio aperto è funzionale all'attività principale. Vengono previsti il mantenimento ed il completamento degli insediamenti esistenti nonché la realizzazione di nuovi insediamenti produttivi e di attrezzature al servizio delle attività.

Destinazione principale: U4;

Destinazione ammesse: U2; U4.1; U5;

Destinazioni escluse: U1; U3; U6; U7; U8

Parametri edilizi e urbanistici

- $I_f = 1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ o esistente se maggiore
- $R_c = 60\%$
- $H = \text{m } 16$ o esistente se maggiore
- $SD = 20\%$
- Dotazione arborea (A)
- Dotazione arbustiva (Ar)

Attuazione degli interventi

- a) Intervento edilizio diretto.
- b) Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica.
- c) Gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione con diversa localizzazione nel lotto e diversa sagoma, con mantenimento della SU esistente, dovranno essere attuati nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di zona e degli altri parametri di cui alle NTACM. In tali interventi deve essere assicurata la continuità o la previsione del marciapiede sulle strade pubbliche di confine, per una profondità di almeno m 1,50.
- d) Nel caso venga mantenuta la destinazione esistente diversa da quelle ammesse, sono consentiti solo interventi di manutenzione e di risanamento conservativo. Nel caso vengano

mantenute situazioni con SU di destinazioni ammesse superiori a quanto previsto all'art.8 delle NTACM, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia anche mediante demolizione e ricostruzione con il mantenimento della sagoma della volumetria e della SU esistente.

- e) Possono essere ammesse altezze superiori a quelle massime consentite nel presente articolo quando trattasi di ciminiere di opifici, di silos o serbatoi o di altre speciali attrezzature tecnologiche necessarie ai processi di produzione, purché il loro impatto sul paesaggio risulti accettabile in relazione alle classi di sensibilità paesaggistica stabilite del PGT. I suddetti manufatti non potranno ospitare insegne pubblicitarie. Possono, quindi, essere ammesse altezze dei corpi di fabbrica superiori a quelle massime consentite nel presente articolo per esigenze tecnologiche dei processi di produzione, da concedere sulla base di comprovate motivazioni e a seguito di valutazione dell'impatto sul paesaggio delle maggiori altezze richieste anche con esplicito riferimento ai colori dei manufatti e a possibili opere di mitigazione.
- f) Nel caso in cui vi sia contiguità tra lotti aventi destinazione produttiva e destinazione residenziale, o qualora questi ultimi risultino localizzati in fregio a strade pubbliche, dovranno essere realizzate idonee fasce di salvaguardia ambientale. La larghezza di tali fasce sarà definita in sede di approvazione del progetto edilizio e di eventuali piani attuativi e permessi di costruire convenzionati; essa dovrà essere comunque di larghezza non inferiore a m 10,00, dovrà prevedere una zona piantumata costituita da una quinta alberata e arbustiva sufficientemente densa. La larghezza effettiva di tale fascia sarà definita in modo puntuale una volta esaminate le valutazioni previsionali d'impatto acustico, su richiesta del Comune ad ARPA e nel caso di attività particolarmente impattanti dal punto di vista acustico.
- g) Nel progetto del verde gli alberi ad alto fusto dovranno essere posti prioritariamente lungo il perimetro del lotto tenuto conto delle distanze dal confine previste dal C.C. e dai regolamenti.

Nelle zone P1 sono consentiti incrementi di SU rispetto a quelle esistenti, da realizzarsi esclusivamente all'interno delle sagome di fabbricati esistenti, fino ad un massimo del 10% in eccedenza alla SU esistente del fabbricato, e indipendenti dall'indice di zona, mantenendo però obbligatoriamente il sedime e la sagoma dell'edificio. Tali incrementi di SU sono consentiti esclusivamente per la destinazione produttiva (e per fabbricati in cui siano presenti solo destinazioni produttive/oppure che non presentino destinazioni residenziali)

In tutte le zone produttive P1, laddove ne ricorra la necessità, l'Amministrazione Comunale può attuare, ai sensi dell'art.5 della l.r. 14.03.2003 n.2 e s.m.i. accordi per i contratti di recupero produttivo.

Art. 7 Zona territoriale produttiva e artigianale (P2)

Zona composta dall'aggregazione e stratificazione di impianti del costruito a diversa tipologia, per le quali si intende mantenere una connotazione produttiva rivolte però ad una maggiore flessibilità e all'integrazione e alla compresenza con le altre attività economiche compatibili, come le attività di servizio alle persone ed alle imprese, attività commerciali direzionali e terziarie, un'area dedicata alle attività anche produttive escludendo nuovi insediamenti residenziali che apporterebbero problematiche di convivenza limitando le possibilità che si intendono offrire in queste aree.

Destinazione principale: U4;

Destinazione ammesse: U2; U4.1; U5; U3.1; U3.5; U3.6; U3.8; U6.1; U6.3;

Destinazioni escluse: U1; U3.7; U3.9; U6.2; U7; U8

Parametri edilizi e urbanistici

- $I_f = 1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ o esistente se maggiore
- $R_c = 60\%$
- $H = \text{m } 16$ o esistente se maggiore
- $SD = 20\%$
- Dotazione arborea (A)
- Dotazione arbustiva (Ar)

Attuazione degli interventi

- a) Intervento edilizio diretto.
- b) Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica.
- c) Gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione con diversa localizzazione nel lotto e diversa sagoma, con mantenimento della SU esistente, dovranno essere attuati nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di zona e degli altri parametri di cui alle NTACM. In tali interventi deve essere assicurata la continuità o la previsione del marciapiede sulle strade pubbliche di confine, per una profondità di almeno m 1,50.
- d) Nel caso venga mantenuta la destinazione esistente diversa da quelle ammesse, sono consentiti solo interventi di manutenzione e di risanamento conservativo. Nel caso vengano mantenute situazioni con SU di destinazioni ammesse superiori a quanto previsto all'art.8 delle NTACM, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia anche mediante demolizione e ricostruzione con il mantenimento della sagoma della volumetria e della SU esistente.
- e) Possono essere ammesse altezze superiori a quelle massime consentite nel presente articolo quando trattasi di ciminiera di opifici, di silos o serbatoi o di altre speciali attrezzature tecnologiche necessarie ai processi di produzione, purché il loro impatto sul paesaggio risulti accettabile in relazione alle classi di sensibilità paesaggistica stabilite del PGT. I suddetti manufatti non potranno ospitare insegne pubblicitarie. Possono, quindi, essere ammesse altezze dei corpi di fabbrica superiori a quelle massime consentite nel presente articolo per

esigenze tecnologiche dei processi di produzione, da concedere sulla base di comprovate motivazioni e a seguito di valutazione dell'impatto sul paesaggio delle maggiori altezze richieste.

- f) Nel caso in cui vi sia contiguità tra lotti aventi destinazione produttiva e destinazione residenziale, o qualora questi ultimi risultino localizzati in fregio a strade pubbliche, dovranno essere realizzate idonee fasce di salvaguardia ambientale. La larghezza di tali fasce sarà definita in sede di approvazione del progetto edilizio e di eventuali piani attuativi; essa dovrà essere comunque di larghezza non inferiore a m 5 dovrà prevedere una zona piantumata costituita da una quinta alberata e arbustiva sufficientemente densa. La larghezza effettiva di tale fascia sarà definita in modo puntuale una volta esaminate le valutazioni previsionali d'impatto acustico, su richiesta del Comune ad ARPA e nel caso di attività particolarmente impattanti dal punto di vista acustico.
- g) Nel progetto del verde gli alberi ad alto fusto dovranno essere posti prioritariamente lungo il perimetro del lotto tenuto conto delle distanze dal confine previste dal C.C. e dai regolamenti.

Art.8 Trasferimento di volumi e di SU esistenti produttive per la salvaguardia dei corpi idrici o per lo sviluppo delle attività produttive.

Il piano delle regole nelle tavole PR1a e PR1b individua graficamente specifici ambiti nelle zone P1 e P2 oggetto di ricollocazione delle SU produttive di cui all'art. 4.4 delle NTADP.

Tali superfici possono essere realizzate esclusivamente all'interno delle sagome di fabbricati esistenti, fino ad un massimo del 50% in eccedenza alla SU esistente, e indipendenti dall'indice di zona, mantenendo però, obbligatoriamente, il sedime e la sagoma dell'edificio. Devono inoltre mantenere la destinazione produttiva anche a seguito del trasferimento

Per detti trasferimenti vigono, comunque, le modalità e le condizioni poste dall'art. 4.4 delle NTADP.

Art.9 Zone territoriali commerciali (C1)

Zone con presenza di edifici e complessi specializzati presenti in ambiti diversificati, caratterizzati da forti discontinuità morfologiche e da tipologie edilizie diversificate in rapporto al diverso utilizzo e all'epoca d'insediamento a carattere prettamente monofunzionale di tipo commerciale o miste polifunzionali. Lo spazio aperto è per la maggior parte impermeabile e destinato a parcheggio ad uso esclusivo.

Destinazione principale: U3 con esclusione della U3.9; Per le destinazioni U3.2, U3.3 e U3.4 si rimanda a quanto disciplinato al successivo art. 16 delle presenti norme.

Destinazione ammesse: U2; U.6;

Destinazioni escluse: U1; U3.9; U4; U4.1; U5; U7 in tutte le sue declinazioni; U8 in tutte le sue declinazioni

Parametri edilizi e urbanistici

- $I_f = 1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ o esistente se maggiore
- $R_c = 50 \%$
- $H = 16 \text{ m.}$ o esistente se maggiore
- $SD = 20\%$
- Dotazione arborea (A)
- Dotazione arbustiva (Ar)

Attuazione degli interventi

- a) Intervento edilizio diretto.
 - b) Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica.
 - c) Gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, con mantenimento della medesima SU dell'immobile sostituito, dovranno essere attuati nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di cui al precedente comma e degli altri parametri di cui alle NTACM. Qualora esistente va mantenuto l'allineamento su fronte strada dei fabbricati contigui. In tali interventi deve essere assicurata la continuità o la previsione del marciapiede sulle strade pubbliche di confine, per una profondità di almeno m 1,50.
 - d) Nel caso venga mantenuta la destinazione esistente diversa da quelle ammesse, sono consentiti solo interventi di manutenzione e di risanamento conservativo. Nel caso vengano mantenute situazioni con SU di destinazioni ammesse superiori a quanto previsto all'art. 8 delle NTACM, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia anche mediante demolizione e ricostruzione con il mantenimento della sagoma della volumetria e della SU esistente
- Gli interventi debbono essere volti al miglioramento ed alla riqualificazione dei caratteri insediativi; con essi va assicurata in ogni occasione d'intervento la massima dotazione possibile di aree a verde attrezzate con impianti arborei d'alto fusto.

Art. 10 Zona territoriale commerciale con particolari prescrizioni (C2)

Zone caratterizzate dalla presenza di edifici con attività monofunzionali di esercizi pubblici la cui particolarità è data dalla particolare localizzazione.

Destinazione principale: U3.8; U6.3.

Destinazione ammessa: U7.2.1; U7.

Sono escluse tutte le altre destinazioni di cui all'art. 8 delle NTACM

Parametri edilizi e urbanistici

Mantenimento della SU esistente con possibilità di incremento del 10%

- $R_c = 50 \%$
- $H =$ altezza esistente
- $SD = 30\%$
- Dotazione arborea (A)

- Dotazione arbustiva (Ar)

Attuazione degli interventi

- a) Intervento edilizio diretto
- b) Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica
- c) Gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, con mantenimento della medesima SU dell'immobile sostituito, dovranno essere attuati nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di cui al precedente comma e degli altri parametri di cui alle NTACM. Qualora esistente va mantenuto l'allineamento su fronte strada dei fabbricati contigui. In tali interventi deve essere assicurata la continuità o la previsione del marciapiede sulle strade pubbliche di confine, per una profondità di almeno m 1,50.

Art. 11 Zona territoriale alberghiera (CH)

Zone caratterizzate dalla presenza di edifici e complessi specializzati, con destinazione prettamente turistica-alberghiera per le quali si prevedono prescrizioni specifiche.

In tali zone è ammessa esclusivamente la destinazione U7.1 sono escluse tutte le altre destinazioni riportate all'art. 8 delle NTACM

Parametri edilizi e urbanistici

Possibilità di incremento del 10% della SU esistente

- H = altezza esistente, con possibilità di incremento di un piano fino ad un massimo di 4 m, esclusivamente a seguito dell'utilizzo dell'incremento del 10% della SU esistente
- SD= 30%

Attuazione degli interventi

- a) Intervento edilizio diretto.
- b) Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica
- c) Gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, con mantenimento della medesima SU dell'immobile sostituito, dovranno essere attuati nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di cui al precedente comma e degli altri parametri di cui alle NTACM. Qualora esistente va mantenuto l'allineamento su fronte strada dei fabbricati contigui. In tali interventi deve essere assicurata la continuità o la previsione del marciapiede sulle strade pubbliche di confine, per una profondità di almeno m 1,50.

Art.12 Zona territoriale per campeggi TT

Zona specificamente individuata caratterizzate dalla presenza di azienda ricettiva all'aria aperta.

Destinazione principale U7.3

Destinazione ammessa U3.8

Sono escluse tutte le altre destinazioni di cui all'art. 8 delle NTACM

Parametri edilizi e urbanistici

Mantenimento della SU esistente e della capacità tende/roulottes esistente. È consentito un incremento della SU esistente fino ad un massimo di 250 m² per implemento delle funzioni anche complementari e accessorie all'attività esistente; è possibile un incremento della capacità esistente di tende e roulottes del 20%, nell'ambito di uno studio generale di fattibilità ambientale, tutela e valorizzazione della sponda lago, e nel rispetto dei parametri e servizi connessi previsti dalla L.R. 13.04.2001 n. 7: "Norme in materia di disciplina e classificazione delle aziende ricettive all'aria aperta" e regolamenti attuativi.

- Rc = 20 %
- H = m.5 o esistente se maggiore
- SD= 30%
- Dotazione arborea (A)
- Dotazione arbustiva (Ar)

Attuazione degli interventi

Intervento edilizio diretto.

Art.13 Zona territoriale per attività florovivaistiche e agricole FA

Sono zone monofunzionali destinate esclusivamente al mantenimento e all'attivazione di attività per colture aziendali in serra è ammessa esclusivamente la destinazione U8.4 sono escluse tutte le altre destinazioni di cui all'art. 8 delle NTACM.

Le strutture realizzabili sono esclusivamente quelle previste per la destinazione U8.4 e citate nello stesso paragrafo. Le serre fisse non potranno superare il rapporto di copertura Rc del 50% con un'altezza massima di m 3.5.

Zone oggetto di pianificazione convenzionata

Art. 14 Zone oggetto di pianificazione convenzionata - Definizione e classificazione

La città della trasformazione riguarda aree che ricadono all'interno del territorio urbanizzato, la cui trasformazione è ritenuta di particolare importanza per l'intero contesto cittadino. Unitamente a questi ambiti, si associano le aree interessate da trasformazioni già previste dal PRG vigente e ambiti interessati da piani attuativi in corso di realizzazione. La **tavola PR1a** individua gli ambiti appartenenti alla Città in trasformazione suddivisi in rapporto al ruolo specificatamente attribuito dal disegno di Piano e in funzione alle modalità attuative, obbligatorie, proposte per l'attivazione degli interventi:

- a) Ambiti di Trasformazione

- (ATU) Ambiti di Trasformazione Urbana;
- b) Pianificazione attuativa e convenzionata
 - (PA) Piani Attuativi;
 - (PCC) Permessi di costruire convenzionati
- c) Piani attuativi vigenti (PAU)
- d) Accordi di Programma
 - (AdP1) Accordo di Programma Nuovo polo universitario

14.1 Ambiti di trasformazione urbana ATU

Si tratta di ambiti individuati dal Documento di Piano, la cui realizzazione è ritenuta di particolare rilevanza entro un processo di trasformazione volto al mantenimento di un adeguato controllo e indirizzo della componente pubblica.

Denominazione degli Ambiti:

ATU 1 - Chiuso - area ex cava

ATU 2 - Pescarenico

ATU 3 - Torrente Caldone - Garabuso Bonacina

ATU 4 - Torrente Gerezzone - Laorca Pomedo

ATU 5 - Corso Martiri

ATU 6 - Rivabella

ATU 7 - Via Pergola

ATU 8 - Via Valsugana - Unicalce

ATU 9 - Arlenico

ATU 10 - Via Fiandra

ATU 11 - Torrente Bione - Belledo

ATU 12 - Cava Maggianico

ATU 13 - Logaglio

ATU 14 - Area San Nicolò - ex Faini

ATU 15 - Stazione Ferroviaria – Caleotto

ATU 16 - Caviate

Gli interventi e le trasformazioni negli ATU si attuano, obbligatoriamente, attraverso le soluzioni negoziali appartenenti agli strumenti della programmazione negoziata, pianificazione attuativa e convenzionata come espressamente previsto per ogni singolo ATU nel fascicolo SDATU.

Per ogni ambito è stata redatta un'apposita scheda contenuta nel fascicolo "SDATU" schede dispositive ambiti di trasformazione urbana, dove vengono riportati l'inquadramento, gli obiettivi, le modalità di intervento, le tipologie delle costruzioni, le prescrizioni particolari, i criteri per la negoziazione progettuale di sostenibilità, lo scenario infrastrutturazione PUGSS e i dati per

l'infrastrutturazione, gli indici e parametri urbanistici ed edilizi, tavole planimetriche esplicative. Per quanto non contenuto nelle schede si farà riferimento a tutto il complesso dispositivo del PGT e delle normative vigenti in materia.

In assenza dello strumento di attuazione dell'ATU specificamente previsto saranno ammessi solo interventi di cui alle lettere a), b), e c) dell'art. 27 della l.r. 12/05. Per gli edifici produttivi esistenti alla data di adozione del presente PGT, sono ammessi oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria gli interventi per l'adeguamento igienico sanitario e tecnologico e impiantistico, ambientale e/o connesso alle norme di sicurezza e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Ad avvenuto completamento dei lavori attuativi non saranno ammessi interventi sostitutivi dell'esistente, saranno consentiti solo interventi di manutenzione e di risanamento conservativo.

Nel rispetto di quanto specificatamente previsto dalle singole disposizioni degli strumenti attuativi (SU min e max e ammissibilità di singole destinazioni d'uso e non per gruppi omogenei), saranno ammessi cambi di destinazioni d'uso esclusivamente fra le destinazioni d'uso previste dall'ATU negli indici e parametri edilizi delle schede SDATU. Gli ATU devono prevedere la cessione gratuita di tutte le superfici per servizi (S) individuata dalle rispettive schede eventualmente integrata sino a raggiungere la dotazione conteggiata, come previsto dalle NTACM e dalla NTAPS sul carico insediativo previsto dal progetto attuativo. In tali aree non è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi. Non è prevista monetizzazione all'interno degli Ambiti di Trasformazione Urbana.

14.2 Pianificazione attuativa e convenzionata

La pianificazione attuativa e convenzionata (PA e Permessi di Costruire Convenzionati) prevista nel Piano delle Regole concorre a disegnare porzioni del tessuto consolidato che rivestono ruoli urbani di completamento della maglia urbana esistente, con limitate probabilità di trasformazione strategica delle funzioni e dei luoghi, ma che comunque necessitano di ridefinizione e/o nuova urbanizzazione riguardo il sistema dei servizi, oltre a sostanziare il disegno di Piano e le sue politiche. Nella pianificazione attuativa viene applicato l'istituto della "perequazione urbanistica" e in particolare in alcuni comparti viene applicata su ambiti discontinui ("perequazione ad arcipelago"). Come riportato nella scheda dispositiva tali ambiti sono "accomunati da analoghi caratteri di ordine localizzativo, morfologico, paesaggistico, ambientale". Nel comparto alcuni ambiti sono in grado di accogliere quote di edificabilità proveniente da altri ambiti più specificatamente atti ad incrementare le dotazioni per attrezzature pubbliche peraltro ad elevata valenza ambientale-paesaggistica

La pianificazione convenzionata si suddivide per tipologia, tra pianificazione attuativa (PA) e permessi di costruire convenzionati (PCC), per motivazioni essenzialmente connesse alla nuova capacità insediativa e alla complessità intrinseca degli interventi soprattutto in relazione al riassetto urbano e all'integrazione puntuale dei servizi e degli impianti infrastrutturali entro le reti della città pubblica esistenti.

Si riportano di seguito elenchi con suddivisione per tipologia dei Piani Attuativi (PA) e Permessi di Costruire Convenzionati (PCC):

Piani Attuativi

Pa01re	torrente Gerenzone Laorca
Pa02re	ex metallurgica Rusconi
Pa03re	Bonacina "ex polverificio Piloni"
Pa04re	san Giovanni - nucleo
Pa05re	torrente Gerenzone - san Giovanni
Pa06re	comparto Bonacina Varigione
Pa07re	comparto Falghera Malnago
Pa08mi	torrente Caldane - via Tubi - via Ponte Alimasco
Pa09re	Germanedo via Belfiore
Pa10mi	via Amendola - via Visconti
Pa11re	Pescarenico corso Carlo Alberto
Pa12mi	Belledo "ex Corno Marco"
Pa13mi	Palataurus
Pa14re	Pescarenico via Fra Galdino

Permessi di Costruire Convenzionati

Pcc01re	torrente Gerenzone - Laorca
Pcc02re	Malavedo - via Mazzucconi
Pcc03re	Varigione
Pcc04co	Bonacina - via Piloni
Pcc05re	Bonacina - via Torricelli
Pcc06re	Malnago - Movedo
Pcc07re	Castello - via don Pozzi
Pcc08re	via Balicco
Pcc09re	Germanedo via Montessori
Pcc10mi	corso Martiri della Liberazione
Pcc11re	Barco nucleo storico
Pcc12re_A	Pomedeo
Pcc12re_B	Pomedeo
Pcc13ri	Hotel Alberi

Le aree assoggettate a piano attuativo e a permesso di costruire convenzionato sono individuate nella cartografia del Piano delle Regole Tavole PR1a e PR1b con apposite perimetrazioni e contrassegnate in legenda con le sigle ZTCP (Zona di trasformazione a prevalenza mista commerciale e servizi in PCC)-ZTCS (Zona di trasformazione a prevalenza mista commerciale e servizi in PA)-ZTRPA (Zona di trasformazione a prevalenza residenziale in PA)-ZTRPC (Zona di trasformazione a prevalenza residenziale in PCC)-ZTRT (Zona di trasformazione a prevalenza mista residenziale/terziaria in PA e PCC)-ZTRAL (Zona di trasformazione ricettiva-alberghiera in PCC).

La trasformazione di queste aree è obbligatoriamente assoggettata alla predisposizione come espressamente previsto o di un piano attuativo o del permesso di costruire convenzionato

Per ogni ambito individuato è stata redatta una Scheda Dispositiva di Attuazione (SDPA-SDPCC) dove vengono riportati l'inquadramento e gli obiettivi, gli indici e parametri urbanistici ed edilizi, le destinazioni d'uso e i servizi ammessi, le prescrizioni particolari, lo schema planimetrico su ortofoto e su Carta Tecnica Comunale con evidenziati gli elementi richiamati nelle parti descrittive (perimetrazione ambito, servizi, edilizia convenzionata, verde privato permeabile con valenza ecologica (VET), superficie di concentrazione (SC), edifici da mantenere, collegamento pedonale, ecc.). Tali schede sono raccolte nei fascicoli SDPA e SDPCC e costituiscono, insieme a tutto l'impianto dispositivo del Piano, il riferimento orientativo e normativo per la fase attuativa dei singoli comparti, veicolando la progettazione in coerenza alle politiche di Piano, alle finalità delle Aree Strategiche, ai progetti urbanistici strategici.

Le schede Dispositive di Attuazione individuano i piani attuativi e i permessi di costruire convenzionati che costituiscono ambiti di ricevimento di diritti edificatori provenienti da Compensazioni art. 4.2 NTDP e trasferimenti di diritti edificatori e di SU residenziali di cui all'art. 4.3 e 4.4 delle NTDP, definiscono inoltre, alla voce "SU aggiuntiva di atterraggio" la quantità massima insediabile di dette SU. A maggior specificazione di quanto disposto nelle NTADP, nelle NTAPS e nelle schede dispositive di attuazione, alle quali si deve fare riferimento in combinato con le presenti NTAPR per la disciplina e l'utilizzo di queste SU, si precisa che il loro impiego non è obbligatorio per l'attuazione del PA o PCC che le prevede come facoltà.

In assenza dell'attuazione del PA o del PCC specificamente previsto saranno ammessi solo interventi di cui alle lettere a), b), e c) dell'art. 27 della l.r. 12/05. Per gli edifici produttivi esistenti alla data di adozione del presente PGT, sono ammessi oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria gli interventi per l'adeguamento igienico sanitario e tecnologico e impiantistico, ambientale e/o connesso alle norme di sicurezza e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Ad avvenuto completamento dei lavori attuativi non saranno ammessi interventi sostitutivi dell'esistente, saranno consentiti solo interventi di manutenzione e di risanamento conservativo.

Nel rispetto di quanto specificatamente previsto dalle singole disposizioni degli strumenti attuativi PA/PCC (SU min e max e ammissibilità di singole destinazioni d'uso e non per gruppi omogenei), saranno ammessi cambi di destinazioni d'uso esclusivamente fra le destinazioni d'uso previste dal PA o dal PCC negli indici e parametri edilizi delle schede SDPA e SDPCC.

I Piani Attuativi (PA) e i Permessi di costruire convenzionati (PCC) devono essere costituiti dagli elaborati ricognitivi e di rilievo dello stato di fatto nonché dagli elaborati progettuali prescritti dalle vigenti disposizioni e, comunque, da tutti gli elaborati necessari a dare nozione integrale e facilmente accessibile di tutti gli elementi progettuali e di tutti gli effetti degli insediamenti previsti e della loro qualità morfologica ed ambientale. La convenzione deve individuare gli elementi progettuali ed i profili morfologici ed ambientali che non incidano sulle caratteristiche di impostazione del progetto.

I PA e i PCC debbono prevedere la cessione gratuita di tutte le superfici per servizi (S) individuate dalla rispettiva Scheda, eventualmente integrate sino a raggiungere la dotazione minima

conteggiata come previsto dalle NTACM e dalle NTAPS sul carico insediativo previsto dal progetto attuativo. La cessione gratuita di ulteriori aree, aggiuntive rispetto alla suddetta dotazione, è prescritta, in funzione della dimensione e della dislocazione degli insediamenti, delle loro caratteristiche funzionali e dei relativi fabbisogni urbanizzativi nonché del rapporto degli insediamenti con i caratteri ambientali e paesaggistici e con le strategie di valorizzazione ecologica nella misura minima prevista dal PS in relazione alle funzioni insediate.

Per la parte di aree a servizi eccedente la quantità minima (S) indicata nella Scheda è però consentita, in luogo della cessione in sito la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree simili per posizione e caratteristiche per una superficie pari a quella non ceduta. Le somme corrisposte a quest'ultimo titolo sono soggette a conguaglio in caso di maggior importo speso dal Comune per l'acquisizione di aree a servizi.

Le aree da cedere gratuitamente al Comune con i limiti di cui al precedente comma possono essere dislocate diversamente rispetto a quanto previsto nelle Schede, senza che ciò comporti variante al PGT, purché ne siano mantenute la consistenza e la fruibilità e purché siano assicurate la continuità dei percorsi pubblici e dei corridoi ecologici nonché il rispetto delle prescrizioni speciali di ciascun ambito.

Per conservare l'equilibrio tra peso insediativo e dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale, la disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi non si applica per gli edifici realizzati nei PA e nei PCC.

14.3 Piani attuativi vigenti PAU

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

A seguito della denuncia catastale dei nuovi fabbricati compresi nelle previsioni dei piani attuativi trovano applicazione le disposizioni per tali aree contenute negli atti del PGT e in particolare delle specifiche zone del Piano delle regole in cui sono ricomprese.

Le perimetrazioni dei PAU riportate nelle tavole PR1a e PR1b del Piano delle Regole è meramente indicativa per l'individuazione dei piani attuativi in corso di attuazione per i quali fanno fede gli atti di approvazione e le relative convenzioni che prevalgono a livello dispositivo.

14.4 Zona territoriale Accordo di Programma 1 (AdP1)

Approvato con Decreto del Presidente della Regione Lombardia n.910 del 29.01.03, prevede la realizzazione di servizi urbani e territoriali coerenzati in un sistema di spazi pubblici di primario interesse per la città.

Il presente PGT costituisce strumento di pianificazione di riferimento per le soluzioni programmatiche e progettuali nel solco delle procedure in corso. Infatti per un comparto che rappresenta una rinnovata "centralità" della Città Pubblica, sede di nuove funzioni d'eccellenza territoriali e urbane e nuovi o rinnovati spazi pubblici urbani il DP ne definisce il quadro strategico e funzionale e più specificatamente il PS ne delinea le componenti pubbliche (servizi, infrastrutture, spazi).

Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale – Zone di valenza eco-ambientale aree per la mobilità.

Art.15. Disposizioni generali

Le aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le aree per la mobilità e gli interventi che le riguardano, sono disciplinati in via generale e principale nel PS e nelle relative NTAPS. Le specifiche e particolari disposizioni contenute nelle presenti NTAPR per tali aree sono integrative delle NTAPS.

15.1 Zone di valenza eco-ambientale - Zona verde di mitigazione non soggetta a trasformazione VM

Zone del tessuto urbano consolidato che per le loro caratteristiche morfologiche e di localizzazione sono escluse dalla trasformazione e devono mantenere l'impianto a verde. Per i manufatti, legittimamente realizzati o condonati, esistenti al momento dell'adozione del presente PGT sono ammessi interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 27 della l.r.12/05. Sono consentiti tutti gli interventi di miglioramento e rivitalizzazione dell'impianto a verde.

15.2 Sentieri percorsi pedonali e ciclabili

1. Nel territorio comunale è vietata la soppressione e l'interruzione dei sentieri pubblici e privati esistenti, fatte salve le ragioni di pubblico interesse. La realizzazione di nuovi sentieri e la modificazione di quelli esistenti è subordinata all'approvazione comunale del progetto esecutivo.
2. In tutte le zone del territorio comunale dovranno essere conservati e mantenuti i sentieri pedonali esistenti, anche se non precisamente identificati nelle tavole di PGT.
3. Il Comune può imporre l'arretramento delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati il completamento di quelli esistenti e l'apertura di nuovi passaggi pedonali.
4. Per i percorsi pedonali e ciclabili:
 - a) la distanza delle costruzioni va misurata da confine originario del mappale e rientra nelle

- disposizioni previste nel caso della distanza dai confini di cui alle NTACM;
- b) l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di imporre ogni qual volta lo ritenesse opportuno, nuovi percorsi pedonali, oltre a quelli previsti dal PR e dal PS, al fine di favorire la circolazione all'interno dell'abitato;
 - c) al fine di conservare la naturalità dei luoghi e rispettarne gli equilibri, la progettazione di nuovi tracciati deve essere eseguita attraverso soluzioni che prevedano l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica in abbinamento a materiali tradizionali e non, che garantiscano la ricostruzione degli ecosistemi o la ricucitura del paesaggio, dovranno inoltre essere previsto l'impiego di vegetazione arborea ed arbustiva di mitigazione, con compiti di mascheramento, di assorbimento polveri, di connessione ecologica e di rinaturalizzazione

Disposizioni in materia di commercio

Art.16 Disposizioni generali

- a) Le previsioni inerenti gli insediamenti delle destinazioni commerciali negli ATU e negli ambiti assoggettati a Piano Attuativo e a Permesso di costruire convenzionato, come tipologia quantità e funzione, sono contenute nelle apposite schede, SDATU, SDPA e SDPCC, che ne disciplinano l'attuazione.
- b) Le destinazioni commerciali inerenti gli esercizi di vicinato (ESV) U3.1; mobilifici ed esposizioni merceologiche U3.5, Commercio all'ingrosso U3.6, Centri di telefonia fissa U3.7, Pubblici esercizi U3.8 e sale giochi U3.9, sono disciplinate nelle disposizioni inerenti le singole zone territoriali.
- c) Viene ribadito quanto disciplinato al paragrafo "Disposizioni specifiche" dell'art. 5 delle NTACM in ordine all'assoggettamento di preventivo piano attuativo o permesso di costruire convenzionato di interventi che presentino una delle caratteristiche in esso elencate.
- d) Per quel che concerne l'esercizio delle attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (pubblici esercizi), si fa espresso riferimento alle disposizioni di cui alla l.r. 3/2012, intervenuta in modifica e integrazione al Testo Unico del Commercio.
- e) Al fine di tutelare gli interessi di ordine generale indicati all'art. 4, comma 1, della l.r.6/2010 è potestà dei Comuni, ai sensi e secondo le modalità dell'art. 4 bis della medesima normativa, individuare dei criteri e delle prescrizioni a cui uniformare taluni insediamenti commerciali che svolgono attività ritenute sensibili.
- f) Non possono essere insediate nelle arterie di grande scorrimento o in prossimità di intersezioni stradali a tutela primariamente della sicurezza e della mobilità stradale, attività commerciali e/o paracommerciali che generano forte flusso veicolare con necessità di sosta fermata di breve durata, se non previa dimostrazione di disporre di idonee aree di sosta private ad uso pubblico in prossimità dell'esercizio. In tal caso si ritiene che la dotazione di tali spazi sia almeno del 50% superiore a quella ordinariamente prevista per altri insediamenti commerciali. Rientrano tra queste attività: sale giochi e scommesse,

videolottery, vendita tabacchi, bar con annessa vendita tabacchi.

16.1 Medie strutture di vendita U3.2

In via generale sono riconfermati gli insediamenti presenti con le SU, SIp e SV esistenti all'adozione del presente PGT. L'elaborato grafico del piano delle regole tavola PRC "Modalità attuative del sistema commerciale" riporta gli ambiti destinati ad accogliere nuove medie strutture di vendita. Tutti gli interventi comportanti incrementi di SU, SIp e della SV rispetto alla SU e SIp. esistente, nuove strutture, trasferimenti e ampliamenti, sono disciplinati come segue:

Medie strutture di vendita minori (alimentari e non alimentari) aventi SV superiore a 250 m² e non superiore a m² 600.

Negli ambiti individuati come MSV1, nella tavola PRC "Modalità attuative del sistema commerciale", è ammessa:

- la formazione di nuove medie strutture minori esclusivamente mediante accorpamenti e fusioni di esercizi di vicinato già esistenti alla data di adozione del presente PGT,
- per le medie strutture minori esistenti è ammesso l'incremento della SV esistente fino al raggiungimento della soglia di 600 m² senza però effettuare incrementi e ampliamenti della SU/SIp esistenti a destinazione commerciale.

Gli indici e i parametri edilizi e urbanistici, nonché le modalità di intervento per gli edifici classificati nei "Nuclei ed elementi di interesse storico e del paesaggio costruito tradizionale", a cui fare riferimento per l'intervento, sono quelli delle zone territoriali in cui si colloca l'intervento in base alle tavole PR1a e PR1b, e delle classificazioni e articolazione dei tipi di intervento degli edifici e spazi aperti dei nuclei ed elementi di interesse storico della città come individuati nella Tavola PRM "Modalità applicative edifici in ambito storico e vincolato".

Non è ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita a seguito di trasferimento di medie strutture di vendita esterne all'ambito di riferimento MSV1. Mentre è consentito il trasferimento e la ricollocazione di medie strutture esistenti all'interno stesso ambito, a condizione che l'intervento assicuri un miglioramento della situazione in termini di servizi, accessibilità e impatto sull'ambito di riferimento. L'intervento di trasferimento è assoggettato alla predisposizione di Piano attuativo con reperimento delle aree per servizi nelle quantità stabilite all'art.4 delle NTAPS.

Negli ambiti individuati come MSV2, nella tavola PRC "Modalità attuative del sistema commerciale", è ammessa:

- la formazione di una nuova media struttura minore per ogni ambito individuato esclusivamente mediante accorpamenti e fusioni di esercizi di vicinato già esistenti alla data di adozione del presente PGT.
- per le medie strutture minori esistenti è ammesso l'incremento della SV esistente fino al raggiungimento della soglia di 600 m² senza però effettuare incrementi e ampliamenti della SU/SIp esistenti a destinazione commerciale.

Gli indici e i parametri edilizi e urbanistici, nonché le modalità di intervento per gli edifici classificati nei "Nuclei ed elementi di interesse storico e del paesaggio costruito tradizionale", a cui fare

riferimento per l'intervento, sono quelli delle zone territoriali in cui si colloca l'intervento in base alle tavole PR1a e PR1b, e delle classificazioni e articolazione dei tipi di intervento degli edifici e spazi aperti dei nuclei ed elementi di interesse storico della città come individuati nella Tavola PRM "Modalità applicative edifici in ambito storico e vincolato.

Non è ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita a seguito di trasferimento di medie strutture di vendita esterne all'ambito di riferimento MSV2. Mentre è consentito il trasferimento e la ricollocazione di medie strutture esistenti all'interno stesso ambito, a condizione che l'intervento assicuri un miglioramento della situazione in termini di servizi, accessibilità e impatto sull'ambito di riferimento. L'intervento di trasferimento è assoggettato alla predisposizione di Piano attuativo con reperimento delle aree per servizi nelle quantità stabilite all'art.4 delle NTAPS

Nell'ambito individuato come MSV3, nella tavola PRC "Modalità attuative del sistema commerciale, è ammesso l'insediamento di una nuova media struttura di vendita minore (inferiori o uguali a 600 m² di SV).

Gli indici e i parametri edilizi e urbanistici, nonché le modalità di intervento per gli edifici classificati nei "Nuclei ed elementi di interesse storico e del paesaggio costruito tradizionale", a cui fare riferimento per l'intervento, sono quelli delle zone territoriali in cui si colloca l'intervento in base alle tavole PR1a e PR1b, e delle classificazioni e articolazione dei tipi di intervento degli edifici e spazi aperti dei nuclei ed elementi di interesse storico della città come individuati nella Tavola PRM "Modalità applicative edifici in ambito storico e vincolato.

Medie strutture di vendita con SV fino a 2.500 m².

Fatto salvo quanto specificamente previsto per ATU, PA e PCC nelle rispettive schede di attuazione, non è consentito l'insediamento di nuove medie strutture commerciali del settore alimentare superiori ai 600 m² di SV.

Nelle aree prospettanti, e con accesso diretto su area di proprietà, gli assi commerciali come individuati nella tavola PRC "Modalità attuative del sistema commerciale è consentito:

- l'insediamento e la formazione di nuove medie strutture di vendita con SV fino a 2500 m², con esclusione delle MSV del settore alimentare con SU superiori a 600 m² di SV;
- il trasferimento di medie strutture di vendita già presenti nel territorio comunale con SV fino a 2500 m².

Gli indici e i parametri edilizi e urbanistici, nonché le modalità di intervento per gli edifici classificati nei "Nuclei ed elementi di interesse storico e del paesaggio costruito tradizionale", a cui fare riferimento per l'intervento, sia di nuovo insediamento che di trasferimento, sono quelli delle zone territoriali interessate dagli assi commerciali in cui si colloca l'intervento in base alle tavole PR1a e PR1b, e delle classificazioni e articolazione dei tipi di intervento degli edifici e spazi aperti dei nuclei ed elementi di interesse storico della città come individuati nella Tavola PRM "Modalità applicative edifici in ambito storico e vincolato.

L'intervento deve prevedere adeguate soluzioni viabilistiche intese a garantire il minor impatto possibile delle nuove strutture sull'assetto viabilistico esistente in particolare per quanto riguarda

l'afflusso e il deflusso veicolare dalla struttura.

Anche per gli interventi di trasferimento dovranno essere reperite, nella nuova localizzazione, le quote di servizi minime in funzione della destinazione d'uso di media struttura di vendita come previsto all'art.4 delle NTAPS, nonché la relativa dotazione di parcheggi pertinenziali ai sensi dell'art. 10 delle NTACM.

16.2 Grandi strutture di vendita U3.3 e Strutture di vendita organizzata in forma unitaria U3.4

sono riconfermati gli insediamenti presenti con le SU, SIp e SV esistenti all'adozione del presente PGT.

Non sono ammessi nuovi insediamenti, nuovi insediamenti a seguito di trasferimenti di strutture esterne al territorio comunale, trasferimenti all'interno del territorio comunale e ampliamenti della SU della SIp e della SV esistenti alla data di adozione del presente PGT.

Incentivi Energetici

Art. 17 Incentivazione energetica

Per quanto attiene alle 2 tipologie di incentivazione energetica previste all'art. 4.5 delle NTADP, che viene richiamato integralmente, si stabilisce quanto segue:

L'incentivazione energetica di cui al tipo1 in quanto specificamente prevista per gli ATU e gli interventi individuati come PA e PCC, è normata, oltre che da quanto disposto nell'art. 4.5 delle NTADP, dalle ulteriori prescrizioni contenute nelle specifiche schede di dettaglio degli ATU (SDATU), dei PA (SDPA) e dei PCC (SDPCC) alle quali si rimanda.

Gli incrementi di SU relativi all'incentivazione energetica di cui al tipo 2 trova applicazione nelle zone territoriali R1,R2 e R3.

Detti incrementi sono correlati ad interventi di ristrutturazione, sostituzione edilizia e ampliamento. Nell'utilizzo degli incrementi previsti devono comunque essere rispettati tutti gli altri parametri e indici urbanistici ed edilizi delle singole zone.

Gli incrementi di SU possibili sono quelli stabiliti nell'art. 4.5 delle NTADP e precisamente:

- incremento del 10% della SU esistente, in caso di intervento in classe A+;
- incremento del 7,5% della SU esistente in caso di intervento in classe A;
- incremento del 5% della SU esistente in caso di intervento in classe B.

La dizione in caso di intervento in classe A+, A, B significa che a seguito dell'intervento l'edificio viene portato in tale classe energetica da una classificazione di partenza inferiore.

Per poter usufruire degli incrementi sopracitati l'intervento di riqualificazione energetica deve riguardare come minimo l'intero fabbricato. Non è ammissibile l'utilizzo dell'incentivo per interventi parziali o su determinate unità immobiliari che non comprendano l'intero corpo di fabbrica.

I soggetti che intendono avvalersi della presente forma di premialità devono comunicarlo all'Amministrazione Comunale alla presentazione della pratica edilizia. L'accertamento della

classificazione di partenza dell'edificio, avverrà tramite perizia giurata, mentre quella conseguita dovrà avvenire attraverso la produzione di Attestato di Certificazione Energetica. La certificazione energetica prodotta costituirà il riconoscimento dell'avvenuta riqualificazione e l'iscrizione del volume incentivante nel registro dei diritti edificatori.

IL TERRITORIO A NATURALITÀ PREVALENTE

INDIVIDUAZIONE E DEFINIZIONE DELLE AREE ESTERNE AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Art. 18 disposizioni generali

- 1) Per tutti gli interventi esterni al tessuto urbano consolidato deve essere verificata la necessità di acquisizione del parere della Commissione per il paesaggio comunale in base alle prescrizioni contenute nella Tavola della sensibilità paesistica.
- 2) All'interno delle aree boscate è vietata qualsiasi tipo di edificazione anche sulle aree comprese nel bosco ma non alberate. Per ogni intervento che interessa le aree boscate bisogna comunque fare riferimento alle disposizioni del PIF provinciale.
- 3) Il PGT si pone come obiettivo la tutela e la valorizzazione paesaggistica ambientale, fruitiva e produttiva e pone le condizioni per un costante miglioramento delle condizioni ecologiche ed ambientali perseguendo l'incremento del patrimonio arboreo. Il piano ricerca la connessione e la relazione tra le varie tipologie di spazi aperti con i corridoi ecologici di livello provinciale, attraverso tutti quei sistemi che possono veicolare materiale biologico e biodiversità.

Art. 19 Territori destinati all'agricoltura -Definizione e classificazione

Le aree destinate all'agricoltura sono gli ambiti del territorio non urbanizzato costituite dalle aree pedemontane e montane destinate alla produzione agricola.

Le tavole PR1a e PR1b individuano le seguenti aree destinate alla produzione agricola:

- **E1** Terreni a bosco, coltivazione industriale del legno a pascolo o a prato (che comprende arboricoltura da legno, e altre coltivazioni agrarie).

19.1 Norme generali

- a) La disciplina relativa alle componenti dei territori destinati all'agricoltura perseguono prioritariamente l'obiettivo di promuovere e valorizzare le attività produttive agricole esistenti, il recupero del patrimonio edilizio, la tutela degli elementi paesistici - naturalistici più rilevanti del territorio.
- b) Nelle aree destinate all'agricoltura, si applicano le disposizioni di cui agli artt. 59 e seguenti della l.r. 12/05, in quanto prevalenti sulle norme e prescrizioni del PGT.
- c) Per i fabbricati esistenti nelle aree agricole, legittimamente realizzati o condonati quando sono funzionali all'uso agricolo sono consentiti gli interventi di manutenzione restauro,

risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici.

- d) Per i fabbricati esistenti nelle aree agricole, legittimamente realizzati o condonati, quando non siano funzionali all'uso agricolo è consentito il mantenimento della destinazione d'uso in atto alla data di adozione del presente PGT, sono ammesse le opere di manutenzione restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ampliamento (prioritariamente all'interno della Slp esistente sul lotto di proprietà) nella misura del 40% della SU esistente per fabbricati fino a 50 m² di SU; 30% della SU fino a 100 m² di SU e 20% per fabbricati con SU maggiore di 100 m², nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici, anche se non sussistono i requisiti soggettivi e oggettivi previsti dall'art. 60 della l.r.12/05.
- e) Per tali fabbricati è sempre ammesso il cambio di destinazione verso l'uso agricolo previa verifica della sussistenza dei requisiti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della l.r.12/05.
- f) Per i piccoli manufatti tradizionali, edifici d'uso di origini rurali e pastorali, composti da un solo vano e con altezze interne inferiori a 2,70 mt non è consentito invece alcun ampliamento, ma solo il recupero e il riuso per destinazioni accessorie alle attività produttive-agricole.
- g) Ai fini di disciplinare la realizzazione di edifici di cui all'art. 62 comma 1 bis della l.r.12/05 sono stabiliti i seguenti limiti dimensionali superficie massima di m² 20,00 con lotto di riferimento fino 0,1 ha., e m² 50 per lotti superiori con altezza massima fino a 2,50 m alla linea di gronda. e dovranno essere armonizzati ed inseriti il più possibile nel paesaggio circostante.

Art.20 Aree non soggette a trasformazione - Ambito non urbanizzabile

- a) Le tavole PR1a e PR1b del piano delle regole individuano le Aree non soggette a trasformazione.
- b) Nelle aree non trasformabili sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definita dalla l.r.12/05 e senza modifica della destinazione d'uso. Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso.

Art.21 Aree di rilevanza paesaggistica ambientale

Le tavole PR1a e PR1b del piano delle regole individuano e suddividono le Aree di rilevanza paesaggistica ambientale come:

- **VA1** ambiti di valorizzazione o riqualificazione paesaggistica ambientale;
- **VA2** ambiti di interesse naturalistico.

21.1 VA1 ambiti di valorizzazione o riqualificazione paesaggistica ambientale - Definizione e disposizioni generali.

Tali ambiti comprendono le parti di territorio esterne al tessuto urbano consolidato, sottratte all'insediamento di nuove attività produttive agricole, che si intendono valorizzare e riqualificare sotto il profilo paesaggistico ambientale e della fruibilità, non solo di questi ambiti, ma dell'intero ambito montano e pedemontano nonché dei limitrofi ambiti VA2, anche mediante la realizzazione di itinerari naturalistici con percorrenza ciclo-pedonale, l'introduzione o il potenziamento di usi ricettivi, ricreativi, sportivi di servizio.

In tali aree non sono ammesse nuove edificazioni, per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT legittimamente realizzati o condonati sono ammessi:

- interventi di manutenzione ordinaria e di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nonché le modifiche interne e la realizzazione di volumi tecnici
- il recupero e il riuso degli stessi alla funzione originaria,
- la variazione della destinazione d'uso per l'insediamento di attività turistico ricettive, sportive e del tempo libero intese a valorizzare e incrementare l'attrattività e la fruibilità degli ambiti pedemontani e montani,
- la variazione della destinazione d'uso per l'insediamento di pubblici esercizi per un massimo del 50% della SU esistente, purché compatibili con i caratteri insediativi tradizionali, con il contesto ambientale paesaggistico in cui risultano inseriti.

Nel caso di realizzazione degli interventi sopracitati escluso la manutenzione ordinaria straordinaria, è prevista inoltre la realizzazione di opere di riqualificazione ambientale da attuarsi contemporaneamente agli interventi edilizi.

E' altresì ammessa la permanenza di aziende agricole esistenti o di rifugi, esistenti alla data di adozione del presente PGT. Per i rifugi è consentito l'incremento del 20% della SU esistente. Sono ammesse le attività agricole, coltivazione e orti, non connesse alle forme dell'agricolo produttivo o ad aziende agricole di cui agli artt. 59 e seguenti della l.r. 12/05. Per queste attività è ammessa la realizzazione di manufatti finalizzati esclusivamente al ricovero degli attrezzi necessari alla coltivazione, di m² 20,00 con lotto di riferimento fino 0,1 ha., e m² 50 per lotti superiori con altezza massima fino a 2,50 m alla linea di gronda. e dovranno essere armonizzati ed inseriti il più possibile nel paesaggio circostante.

Non è consentita la diminuzione o l'alterazione della superficie boscata esistente. Nell'ambito della riqualificazione dell'area scoperta di pertinenza è possibile riportare la dimensione della superficie a bosco entro i limiti e confini di occupazione consolidata (antecedente l'abbandono delle coltivazioni) qualora ben riconoscibile e documentati a cura del richiedente.

21.2 VA2 ambiti di interesse naturalistico - Definizione e disposizioni generali.

Tali ambiti comprendono le parti di territorio esterne al tessuto urbano consolidato individuate per le loro caratteristiche di maggior pregio e interesse naturalistico costituite dagli elementi più delicati e sensibili del sistema ambientale, sia per le caratteristiche degli ecosistemi presenti, sia per le relative connessioni alle quali si ritiene di attribuire un maggior grado di tutela con l'obiettivo di una riqualificazione e valorizzazione ambientale – paesaggistica ed ecologica. Tali ambiti comprendono anche la parte di territorio pedemontana del Parco Regionale dell'Adda

Nord, il Parco Locale di Interesse Sovracomunale Parco “Valentino”, Zone di Protezione Speciale “Monte Resegone” e “Grigne”, Siti di Interesse Comunitario “Grigna Meridionale”, siti istituiti e gestiti mediante specifica normativa che prevale.

Ad esclusione del Parco Regionale dell’Adda Nord specificatamente disciplinato, in tali aree non sono ammessi ampliamenti di SU o nuove edificazioni, per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT legittimamente realizzati o condonati, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, di cui alle lettere a), b), c) dell’art. 27 della l.r.12/05, il recupero e il riuso degli stessi alla funzione originaria; non sono ammessi interventi che comportino la trasformazione delle unità immobiliari. E’ altresì ammessa la permanenza di aziende agricole o di rifugi, esistenti alla data di adozione del presente PGT. In linea generale, gli interventi dovranno promuovere il ripristino della naturalità e di rinaturalizzazione spontanea del territorio. Qualsiasi intervento ammesso sarà prioritariamente subordinato alla tutela naturalistica, ambientale-paesaggistica ed ecologica secondo le finalità peculiari dei siti tutelati.

Art.22 Aree per impianti estrattivi (cave)

22.1 Definizione e classificazione

L’attività di escavazione è regolamentata direttamente dalla Regione Lombardia mediante il Piano Cave. Sono riportate con apposito segno grafico le aree destinate dal Piano Cave vigente a zone di Estrazione (EST), e a zone di sfruttamento delle cave (SFR), alla data di adozione del presente PGT.

22.2 Norme generali e destinazioni d’uso

La disciplina delle attività estrattive e delle aree relative è definita dal Piano cave regionale o, in assenza, dalle norme regionali in materia.

Art.23 Aree Lacuali

Le aree di cui al titolo costituiscono elementi naturalistici da conservare e valorizzare anche per le connessioni con il territorio circostante e in relazione alla fruibilità del paesaggio.

Sono ammesse le strutture necessarie per la regimazione idraulica, il mantenimento delle strutture esistenti aventi titolo legittimante esclusivamente per l’uso o la destinazione di cui al titolo legittimante, e previa valutazione e approvazione del progetto da parte dell’Amministrazione Comunale e acquisizione dei necessari pareri e autorizzazioni di altri Enti, la realizzazione di strutture di carattere tecnologico, anche a servizio di attività, opere per servizi e di interesse generale e intese alla fruibilità e all’utilizzo del corpo acqueo, anche su iniziativa di privati.

DISPOSIZIONI GENERALI E FINALI

Art.24 Prescrizioni dello Studio geologico idrogeologico e sismico.

Il territorio comunale è soggetto alle prescrizioni e alle limitazioni d'uso relative alle Classi di Fattibilità Geologica individuate nell'ambito dello studio di settore specifico e alle disposizioni delle relative Norme tecniche di attuazione che sono prevalenti rispetto alle disposizioni del PR, ed alle quali devono conformarsi tutte le previsioni e gli interventi attuativi del PGT. Le prescrizioni dello studio geologico idrogeologico sismico a supporto del PGT costituiscono altresì una soglia minima di tutela geologica-idrogeologica. E' facoltà del Dirigente dell'Urbanistica dell'Amministrazione Comunale richiedere o prescrivere ulteriori e più dettagliate indagini di approfondimento rispetto a quelle elencate nella Relazione geologica e alla casistica delle problematiche riscontrate. In particolare verranno richiesti i necessari approfondimenti sismici di secondo livello in relazione agli interventi dalla normativa di riferimento.

Art.25 Inapplicabilità del Piano casa

Considerate le peculiarità del territorio comunale e dell'edificato esistente, in considerazione delle valutazioni effettuate in sede di redazione del PGT, nell'intero territorio comunale non si applicano le disposizioni del c.d. "piano casa" ai sensi delle leggi regionali n. 13/2009 e n. 42/2012 e s.m.i. nonché per quanto applicabili delle disposizioni di cui alla Legge 12/07/2011 n. 106.

Art. 26 Zone territoriali omogenee ai sensi del D.M. 1444/68

1. Il Piano delle Regole individua nello specifico elaborato grafico Zone territoriali omogenee ai sensi del D.M. 1444/68 le zone omogenee di cui al citato Decreto Ministeriale, ai soli fini di dare riscontro alle norme tuttora vigenti che richiamano detta classificazione.
2. Fatto salvo quanto esplicitamente contenuto nelle presenti norme, ai sensi dell'art.103, comma 1bis, della l.r. 12/05 e s.m.i. agli atti costituenti il PGT non si applicano le disposizioni del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444(limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art.17 della Legge 6 agosto 1967 n.765), fatto salvo, limitatamente agli interventi di nuova costruzione, il rispetto della distanza minima tra fabbricati pari a 10 metri, derogabile all'interno dei piani attuativi.

Art.27 Correlazione con altre disposizioni normative del PGT

Per tutti gli argomenti e le situazioni che coinvolgono ambiti e zone del Piano delle Regole non

direttamente normati nelle presenti NTAPR, ma che trovano riscontro o che siano disciplinati nelle NTACM, NTAPS e NTADP, tali disposizioni e prescrizioni si applicano anche nel Piano delle Regole.

Art.28 Interpretazione della cartografia e delle norme

L'interpretazione autentica della cartografia del Piano delle Regole è demandata ad apposita delibera del Consiglio Comunale, trattandosi di cartografia informatizzata.

L'interpretazione autentica delle presenti norme è demandata ad apposita delibera del Consiglio Comunale. In sede di applicazione, gli uffici dovranno sempre e comunque applicare le norme con riferimento alla ratio della norma.

Art .29 Disposizioni finali

- 1) Quando non è specificato diversamente nei singoli articoli delle presenti norme , si intende che gli immobili legittimamente esistenti non conformi alle previsioni del PGT, possono essere oggetto soltanto di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo.
- 2) Restano validi ed efficaci i titoli abilitativi di natura edilizia rilasciati e/o divenuti efficaci in data antecedente all'adozione del PGT alle seguenti condizioni:
 - a) fino alle scadenze per loro previste dalla legislazione urbanistica vigente o dal titolo stesso, anche in relazione variazioni non essenziali apportate ai progetti approvati;
 - b) i relativi lavori siano stati iniziati entro il termine di un anno alla data di emanazione del provvedimento e vengano completati entro il termine previsto dal medesimo o altro termine determinato per proroga motivata da eventi indipendenti dalla volontà del titolare del provvedimento e debitamente comprovati.
- 3) Sono altresì validi gli effetti delle concessioni di suolo pubblico da parte dell'Amministrazione Comunale intervenute prima della data di adozione del PGT.
- 4) Le previsioni urbanistiche e le prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione attuativa approvati in vigenza del PGT restano validi fino alla loro scadenza. Solo successivamente alla scadenza di tali strumenti potranno essere applicate le disposizioni contenute nel PGT, fermo restando l'obbligo di realizzazione di servizi o cessione/asservimento di aree standard previsti nelle convenzioni già stipulate. E' comunque fatta salva la possibilità di procedere all'approvazione di un nuovo piano attuativo conforme alle previsioni del PGT che farà decadere le previgenti previsioni urbanistiche.
- 5) Nel caso di decadenza dei termini di validità o di inefficacia di piani attuativi, strumenti di programmazione negoziata, e permessi di costruire convenzionati in corso ed in generale di interventi identificati nel Piano delle Regole, gli interventi dovranno essere attuati in base alle prescrizioni delle presenti norme, delle NTACM, delle NTAPS e delle NTADP.