



Città di Cinisello Balsamo - Piano di Governo del Territorio

PdR

PGT – PIANO DELLE REGOLE

Piano delle Regole

Disposizioni di attuazione

PdR - Elab.02 Rev. 6 Settembre 2010



COMUNE di CINISELLO BALSAMO
Ufficio di Piano



POLITECNICO di MILANO - DPA
Maria Grazia Folli e Giovanni Buzzi

con Daniele Bonzagni, Eugenia Silvestri, Sara Zardoni

POLITECNICO di MILANO - DiAP
Antonio Longo



CENTRO STUDI PIM
Piero Nobile e Paola Pozzi

con Angelo Armentano, Paolo Riganti

INDICE

PARTE PRIMA: DISPOSIZIONI GENERALI.....	4
TITOLO I - COSTITUZIONE E ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE.....	4
Art. 1 - Finalità e documenti costitutivi	4
Art. 2 - Strumenti di attuazione	4
Art. 3 - Gradi di intensità delle disposizioni	5
Art. 4 - Articolazione del disegno di piano	6
Art. 5 - Schede progetto	6
Art. 6 - Interpretazione degli elaborati e facoltà di deroga	6
TITOLO II – DEFINIZIONI SPECIFICHE DEL PIANO DELLE REGOLE	7
Art. 7 - Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato (TUC).....	7
Art. 8 - Tessuti urbani consolidati residenziali (TCR)	7
Art. 9 - Perimetri di impianto unitario (TC-unitari)	7
Art. 10 - Perimetri di criticità insediativa	7
Art. 11 - Tessuti urbani consolidati commerciali (TCC)	7
Art. 12 - Tessuti urbani consolidati produttivi (TCP).....	7
Art. 13 - Nuclei di antica formazione (NAF)	8
Art. 14 - Edifici di interesse storico e ambientale, cortine di antica formazione e nuclei cascinali (ECC)	8
Art. 15 - Ambiti di piano attuativo (PA)	8
Art. 16 - Aree per stazioni di servizio per la distribuzione di carburante.....	9
Art. 17 - Regole per la integrazione tra interventi privati e città pubblica, centralità urbane: fuochi, sistemi lineari, intersezioni	9
Art. 18 - Regole per la progettazione degli interventi: indicazioni preliminari alla progettazione	9
TITOLO III - INTERVENTI EDILIZI E AMBIENTALI	10
Capo I – Interventi edilizi.....	10
Art. 19 - Definizioni degli interventi.....	10

Art. 20 - Disposizioni inerenti gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.....	10
Art. 21 - Disposizioni per l'incentivazione e la promozione della qualità del progetto urbano e architettonico.....	10
Capo II - Interventi di sostenibilità ambientale.....	11
Art. 22 - Tutela del paesaggio e del patrimonio naturale	11
Capo III- Disposizioni specifiche per l'insediamento di attività commerciali in sede fissa all'interno della città consolidata.....	11
Art. 23 - Contestualità tra le procedure urbanistiche/edilizie e amministrative/commerciali	11
Art. 24 - Disposizioni sulla compatibilità viabilistica ed ambientale	12
PARTE SECONDA: DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	13
TITOLO I - INTERVENTI NEI TESSUTI URBANI CONSOLIDATI.....	13
Art. 25 - TCR0 interventi all'interno di APS	13
Art. 26 - TCR1 - Interventi negli ambiti dei tessuti urbani consolidati residenziali di medio bassa densità.....	13
Art. 27 - TCR2 Interventi negli ambiti dei tessuti urbani consolidati residenziali di medio alta densità	14
Art. 28 - Interventi nei perimetri di impianto unitario (TC-unitari).....	15
Art. 29 - Interventi nei perimetri di criticità insediativa	15
Art 30 - TCC - Tessuto Commerciale Consolidato	15
Art. 31 - TCP0 - Interventi negli ambiti dei tessuti consolidati produttivi negli APS. 16	
Art. 32 - TCP1 - Interventi negli ambiti dei tessuti consolidati produttivi di tipo 1....	16
Art. 33 - TCP2 - Interventi negli ambiti dei tessuti produttivi di tipo 2	17
Art. 34 - NAF - Nuclei di antica formazione.....	18
Art. 35 - Edifici di interesse storico e ambientale, cortine di antica formazione e nuclei cascinali (ECC)	19
TITOLO II - AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO MODIFICABILI MEDIANTE PIANO ATTUATIVO O PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO	20
Art. 36 - Interventi negli ambiti del tessuto urbano consolidato modificabili mediante piano attuativo	20

Art. 37 - PA1 - Re: Ambiti di Piano Attuativo Residenziale in attuazione obbligatoria della compensazione.....	22
Art. 38 - PA2 - RE Ambiti di Piano Attuativo Residenziale a quantità determinata..	23
Art. 39 - PA3 – Re: Ambiti di Piano Attuativo Residenziale con perequazione localizzata	23
Art. 40 - PA4 - TP: Ambiti di Piano Attuativo Terziario e Prod. con convenzione speciale.....	24
Art. 41 - PA5 – TP: Ambiti di Piano Attuativo Terziario e Prod. in attuazione obbligatoria della compensazione.....	24
Art. 42 - PA6 - TP: Ambiti di Piano Attuativo Terziario e Prod. Commerciale a quantità determinata.....	25
Art. 43 - RA - Piano attuativo pubblico di atterraggio.....	26
Art. 44 - PCC - Ambiti di riqualificazione localizzata mediante Permesso di costruire convenzionato	26
TITOLO III - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE AREE PER STAZIONI DI SERVIZIO PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE	27
Art. 45 - Interventi nelle Aree per stazioni di servizio per la distribuzione di carburante.....	27

PARTE PRIMA: DISPOSIZIONI GENERALI**TITOLO I - COSTITUZIONE E ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE****Art. 1 - Finalità e documenti costitutivi**

1.1 - Il PdR è costituito dai documenti elencati al successivo comma 1.2, disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio comunale secondo gli obiettivi di sviluppo complessivo definiti dal Documento di Piano, ad eccezione delle aree e dei servizi pubblici o privati di interesse collettivo, disciplinati dal Piano dei Servizi, di seguito PdS.

1.2 - Il PdR, oltre alle presenti Disposizioni di Attuazione è costituito dai seguenti elaborati:

- Disposizioni Comuni (*comune a tutti gli atti di PGT*);
- All. 1 alle Disposizioni del PdR: Schede Piani Attuativi;
- All. 2 alle Disposizioni del PdR: Beni Storici, Architettonici, Paesaggistici - Edifici NAF;
- All. 3 alle Disposizioni del PdR: Centralità Urbane;
- Relazione;
- Tavola PP01 (Scala 1:6.000) Previsioni di Piano
- Tavole PP02-0-n (Scala 1:2.000)
- Tavola PP03 (Scala 1:6.000) - Tavola dei Vincoli

Art. 2 - Strumenti di attuazione

2.1 - Il PdR si attua mediante gli strumenti previsti dalle normative vigenti in materia.

2.2 - *Permesso di costruire convenzionato*. Il permesso di costruire convenzionato, ove richiesto, è composto da una convenzione e da tavole progettuali che ne disciplinano gli elementi planivolumetrici così come definito dal regolamento edilizio comunale.

La convenzione, sulla base delle risultanze dell'istruttoria dovrà prevedere:

- la cessione o asservimento perpetuo ad uso pubblico delle eventuali aree necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione e/o di servizi pubblici o di interesse generale, anche con esecuzione a cura e a spese del titolare del permesso di costruire;
- la disciplina del reperimento e/o adeguamento dei servizi eventualmente richiesti dall'intervento;
- la cessione o asservimento perpetuo ad uso pubblico di parcheggi;
- le modalità di convenzionamento di eventuali quote di edilizia residenziale pubblica, convenzionata e/o in affitto;
- le modalità di esecuzione delle opere;
- i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli edifici in progetto;
- le opportune garanzie finanziarie.

Il progetto dovrà rispettare in modo argomentato le eventuali indicazioni preliminari alla progettazione previste dal PdR secondo le modalità definite dalle presenti disposizioni.

La convenzione e tutti elaborati costituenti il permesso di costruire sono sottoposti alla approvazione da parte del Consiglio Comunale con un unico atto deliberativo. La stipula della convenzione è condizione per il rilascio del permesso di costruire.

2.3 - Piano attuativo. L'attuazione del PdR attraverso piano attuativo è obbligatoria qualora prescritta dalle presenti Disposizioni di attuazione all'interno della disciplina di cui alla successiva Parte Seconda nonché dalla normativa sovraordinata (LR 12/2005 e LUN 1150/1942).

In questi casi il piano attuativo è finalizzato al reperimento delle aree per servizi e/o alla fornitura di un servizio di uso pubblico in modo coerente con gli obiettivi specifici fissati dalla presente norma e secondo le modalità definite dalla disciplina del PdS, nonché dalla normativa sovraordinata. Il rilascio del permesso di costruire o l'efficacia della DIA sono subordinati alla stipula della convenzione urbanistica del piano attuativo.

L'attuazione delle previsioni del PdR previo Piano Attuativo ammette tutti gli interventi di cui all'art.27 della LR 12/2005 ivi compreso quello della nuova costruzione.

Salvo diverse indicazioni contenute all'interno della Parte Seconda delle presenti Disposizioni, nei Piani Attuativi deve essere assicurata una dotazione di aree per attrezzature pubbliche nella misura minima di legge e, comunque, nelle modalità definite dalla disciplina del PdS e dai successivi articoli del PdR e dalle schede progetto allegate.

Nelle convenzioni dei piani attuativi deve essere prevista la cessione gratuita o asservimento perpetuo ad uso pubblico delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Per le aree da destinare a urbanizzazione primaria individuate negli elaborati grafici del PdR, è prevista obbligatoriamente la cessione gratuita a favore dell'Amministrazione Comunale all'atto della stipula della convenzione.

Nei piani attuativi la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o il loro potenziamento, e la realizzazione della quota parte di opere di urbanizzazione secondaria, devono essere di norma eseguite dai soggetti attuatori a scomputo oneri o quale obbligazione aggiuntiva.

L'approvazione dei piani attuativi è subordinata all'impegno dei soggetti attuatori (solidalmente obbligati) a realizzare o potenziare le opere di urbanizzazione necessarie in tutto o per quota parte all'insediamento previsto, anche se queste siano situate al margine o all'esterno dell'ambito soggetto di piano.

I piani attuativi devono essere predisposti in modo da garantire la perequazione di tutti i soggetti interessati, in modo che siano equamente ripartiti fra tutti i proprietari, in proporzione alla rispettiva area di proprietà, gli oneri del piano stesso sia in termini pecuniari che di cessione o asservimento perpetuo gratuita e acquisizione di aree al Comune, nonché la capacità edificatoria dell'intero piano.

L'attuazione dei piani attuativi da parte di soggetti diversi dal Comune è subordinata alla stipula con l'Amministrazione Comunale di una convenzione che deve contenere quanto prescritto all'art.46 della LR. 12/2005 e ss.mm.ii. salvo che le vigenti disposizioni normative non dispongano ulteriori previsioni.

Art. 3 - Gradi di intensità delle disposizioni

Le disposizioni del PdR possono avere tre differenti gradi di intensità e sono di conseguenza denominate: disposizioni obbligatorie, direttive, consigli.

Le disposizioni obbligatorie e prescrittive sono quelle nelle quali si esclude la possibilità di scelta fra un determinato comportamento e altri, parzialmente o totalmente diversi;

Le direttive sono quelle disposizioni che vanno rispettate salvo discostarsene con ragioni argomentate. All'Amministrazione, previo parere della Commissione Paesaggistica, spetta il compito di valutare l'ammissibilità dell'eventuale comportamento difforme nel rispetto degli obiettivi del PGT;

I consigli hanno la finalità di indirizzare un comportamento che, fra altri possibili, sembra essere più idoneo per perseguire specifici obiettivi progettuali o obiettivi generali del PGT.

Art. 4 - Articolazione del disegno di piano

Gli elaborati grafici del PdR individuano attraverso specifici stili di linea, campiture e/o colori i perimetri delle parti di territorio sottoposte alle diverse discipline del piano.

Art. 5 - Schede progetto

Le schede progetto contenute negli allegati 1, 2 e 3 alle presenti disposizioni, di cui costituiscono parte integrante, definiscono i dati dimensionali, le destinazioni non ammesse, il mix funzionale nonché i requisiti morfologici dei nuovi manufatti edilizi e l'articolazione degli spazi aperti inclusi in ambiti del tessuto urbano consolidato interessati da Piano Attuativo, gli obiettivi dell'intervento e le eventuali prescrizioni.

I Dati dimensionali, le Destinazioni non ammesse e le eventuali prescrizioni sono disposizioni obbligatorie e prescrittive.

La localizzazione delle aree per servizi e la Struttura urbana di riferimento sono direttive.

Il mix funzionale è da considerarsi consiglio.

Art. 6 - Interpretazione degli elaborati e facoltà di deroga

6.1 - In caso di difformità tra le prescrizioni contenute negli elaborati cartografici del PdR e quelle delle presenti Disposizioni, le seconde prevalgono sulle prime.

6.2 - All'interno dei Nuclei di Antica Formazione nel caso di non perfetta concordanza fra la cartografia del PdR e le planimetrie catastali, prevale la base catastale. Le rettifiche dei perimetri relativi avvengono nella fase di attuazione dei piani attuativi ove richiesti.

6.3 - Sono ammesse deroghe alle prescrizioni del PdR nei casi in cui all'art. 40 della LR 12/2005 e ss.mm.ii. e nel rispetto delle procedure ivi previste.

TITOLO II – DEFINIZIONI SPECIFICHE DEL PIANO DELLE REGOLE**Art. 7 - Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato (TUC)**

Il territorio racchiuso nel suo insieme dal perimetro del tessuto urbano consolidato (TUC) è sottoposto alla disciplina del PdR ed è articolato in differenti tessuti (TC): questi sono formati dall'insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse e di completamento. I tessuti urbani consolidati si differenziano in relazione alle caratteristiche storiche, morfologiche, ambientali e alle pratiche d'uso dello spazio pubblico e privato e sono di conseguenza sottoposti a specifiche discipline.

Art. 8 - Tessuti urbani consolidati residenziali (TCR)

I tessuti urbani consolidati residenziali (TCR) sono le parti del tessuto urbano consolidato a prevalente funzione residenziale. Sono di tre tipi: ubicati all'interno degli Ambiti di Progetto Strategico individuati dal Documento di Piano (TCR0), a medio/bassa densità (TCR1), a medio/alta densità (TCR2).

Art. 9 - Perimetri di impianto unitario (TC-unitari)

Gli impianti unitari (TC-unitari) sono parti del tessuto consolidato formate da aggregati edilizi caratterizzati dalla ripetizione di tipi e linguaggi edilizi tali da configurare evidentemente un insediamento unitario, eventualmente sito di un progetto unitario, all'interno delle quali gli interventi edilizi devono avvenire entro un quadro di coerenza sia che coinvolgano l'intero impianto, sia che ne coinvolgano parti. I TC-unitari sono disciplinati da specifiche disposizioni generali.

Art. 10 - Perimetri di criticità insediativa

I perimetri di criticità insediative sono parti del tessuto urbano consolidato residenziale interessati da profondi fenomeni di degrado edilizio e dello spazio aperto nei quali le caratteristiche volumetriche e insediative sono tali da non permettere un'adeguata riqualificazione dell'insediamento se non a fronte di una radicale ridefinizione dell'assetto e delle volumetrie esistenti.

Art. 11 - Tessuti urbani consolidati commerciali (TCC)

I tessuti urbani consolidati commerciali (TCC) sono le parti del tessuto urbano consolidato a prevalente funzione commerciale.

Art. 12 - Tessuti urbani consolidati produttivi (TCP)

I tessuti consolidati produttivi sono le parti di territorio a prevalente funzione industriale, artigianale, terziaria. Sono di tre tipi: ubicati TCP0, ubicati all'interno degli Ambiti di

Progetto Strategico individuati dal Documento di Piano, TCP1 e TCP2 ubicati all'esterno degli APS.

Art. 13 - Nuclei di antica formazione (NAF)

13.1 - I nuclei di antica formazione sono le porzioni di territorio comunale in cui persistono in tutto o in parte edifici e aggregati edilizi di valore paesaggistico, architettonico e testimoniale per i quali, in coerenza con gli indirizzi della pianificazione sovracomunale e con la delibera di C.C. di attuazione della L.R. 13/09, si rendono necessari interventi volti al mantenimento e al recupero della struttura morfologica, tipologica degli edifici e degli spazi aperti. I nuclei di antica formazione sono disciplinati da disposizioni generali e da regole specifiche contenute in schede progetto incluse nell'allegato 2 delle presenti disposizioni.

13.2 - All'interno dei nuclei di antica formazione e in relazione ad edifici e cortine di interesse storico ambientale il PdR identifica tramite perimetro specifici ambiti soggetti a Piano di recupero, nel rispetto delle specifiche schede progetto (All. 2 alle presenti Disposizioni)

13.3 - I NAF sono disciplinati da disposizioni generali e da regole specifiche contenute nelle schede progetto, allegato 2 delle presenti disposizioni.

Art. 14 - Edifici di interesse storico e ambientale, cortine di antica formazione e nuclei cascinali (ECC)

Gli edifici di interesse storico e ambientale, le cortine di antica formazione e i nuclei cascinali sono quelle porzioni dell'ambito urbano consolidato, parte di un NAF o isolate, in cui permangono edifici e aggregati edilizi di valore paesaggistico, architettonico e testimoniale meritevoli di tutela e per il quale si rendono necessari interventi volti al mantenimento e al recupero della struttura morfologica, tipologica e materica dei manufatti e degli spazi aperti.

Art. 15 - Ambiti di piano attuativo (PA)

Gli ambiti di piano attuativo (PA) interessano le porzioni del territorio comunale in cui si ammettono interventi finalizzati alla realizzazione di una nuova configurazione fisica e funzionale degli spazi in continuità con gli insediamenti esistenti posti al contorno: il completamento del tessuto insediativo esistente, la ristrutturazione urbanistica di parti caratterizzate da dismissione o sottoutilizzo, la realizzazione di nuove dotazioni di spazi aperti di uso pubblico.

Si articolano nelle seguenti casistiche differenziate in relazione alle funzioni prevalenti, ai criteri di compensazione, alle modalità attuative:

- PA1 - Re - Piano attuativo residenziale in attuazione obbligatoria della compensazione
- PA2 - Re - Piano attuativo residenziale a quantità determinata
- PA3 - Re - Piano attuativo residenziale con perequazione localizzata
- PA4 - TP - Piano attuativo terziario e prod. con convenzione speciale
- PA5 - TP - Piano attuativo terziario e prod. in attuazione obbligatoria della compensazione

- PA6 - TP - Piano attuativo terziario prod. Commerciale a quantità determinata
- PCC - Permessi di costruire convenzionati in attuazione facoltativa della compensazione
- RA - Piano attuativo pubblico di atterraggio
-

Art. 16 - Aree per stazioni di servizio per la distribuzione di carburante

Il PdR individua le aree per stazioni di servizio per la distribuzione di carburante comprendono le attività per i servizi attinenti alla mobilità, al rifornimento di combustibile o di energia ed assistenza ai veicoli a motore ed ai loro trasportati e le attività commerciali limitatamente alle attività di somministrazione di cibo e bevande, officine, autolavaggi, e attività di servizio all'auto e all'automobilista e la localizzazione di parcheggi.

Art. 17 - Regole per la integrazione tra interventi privati e città pubblica, centralità urbane: fuochi, sistemi lineari, intersezioni

Il PdR, nella Tavola PP01 (Scala 1:6.000) - Previsioni di Piano e relative n. 10 Tavole di dettaglio alla Scala 1:2.000 e nell'Allegato 3 alle presenti Disposizioni perimetra parti di città sottoposte a specifiche regole edilizie e urbanistiche finalizzate all'integrazione degli interventi edilizi privati con il sistema dei servizi e dello spazio pubblico. Tali parti in relazione alla loro conformazione sono denominate fuochi, sistemi lineari e intersezioni. Gli interventi previsti all'interno di tali parti sono disciplinati secondo i differenti gradi di prescrittività all'interno delle schede di progetto allegate alle presenti disposizioni e mediante specifiche simbologie grafiche negli elaborati grafici del PDR.

Art. 18 - Regole per la progettazione degli interventi: indicazioni preliminari alla progettazione

Il PdR mediante specifiche simbologie grafiche, all'interno delle schede progetto allegate, prevede specifiche indicazioni preliminari alla progettazione ovvero graficismi che con differenti gradi di intensità indirizzano le trasformazioni relativamente alla disposizione degli edifici, agli allineamenti, ai percorsi pedonali e ciclabili, ai rispetti stradali. Le indicazioni per la progettazione degli interventi sono coerenti e in continuità con quelle eventualmente identificate negli ambiti sottoposti alla disciplina del PdS e del Documento di Piano.

Gli elementi di progetto trattati sono i seguenti:

- tracciati stradali identificati attraverso l'asse del tracciato ed una doppia fascia di rispetto;
- tracciati per nuove piste ciclabili e percorsi pedonali (nel DDP: percorso ciclabile e percorso pedonale);
- allineamenti, ovvero obblighi di allineamento dei fronti edificati in caso di nuova costruzione o di interventi di modificazione dell'edificazione esistente;
- allineamenti insediativi, ovvero l'orientamento prevalente dei corpi edilizi in caso di nuova costruzione o di interventi di modificazione dell'edificazione esistente (utilizzato nel DDP).

Le indicazioni preliminari alla progettazione e nello specifico i tracciati stradali non costituiscono vincoli preordinati all'esproprio fino alla fase operativa dei progetti stradali; costituiscono tuttavia attestato di coerenza con gli strumenti urbanistici ai fini della programmazione dell'opera pubblica.

TITOLO III - INTERVENTI EDILIZI E AMBIENTALI

Capo I – Interventi edilizi

Art. 19 - Definizioni degli interventi

Gli interventi urbanistici ed edilizi sono quelli definiti dalle disposizioni nazionali e regionali.

Art. 20 - Disposizioni inerenti gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

20.1 - Il presente articolo disciplina gli interventi finalizzati al recupero abitativo dei sottotetti esistenti, di cui agli artt. 63 – 64 – 65, della LR 12/2005.

20.2 - Il PdR esclude gli interventi finalizzati al recupero dei sottotetti nelle seguenti parti: Nuclei di antica formazione (NAF), Edifici di interesse storico e ambientale, cortine di antica formazione e nuclei cascinali (ECC).

20.3 - Il PdR esclude gli interventi finalizzati al recupero dei sottotetti 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.

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

20.5 - I Progetti di recupero ai fini abitativi dei sottotetti sono soggetti all'esame dell'impatto paesistico.

Art. 21 - Disposizioni per l'incentivazione e la promozione della qualità del progetto urbano e architettonico

21.1 - Per gli interventi subordinati alla redazione di piano attuativo a destinazione prevalentemente residenziale, l'Amministrazione Comunale può prevedere delle riduzioni di oneri a condizione che il soggetto attuatore si impegni a definire il progetto attraverso procedura concorsuale (concorso di progettazione o concorso di idee), ai sensi della Sezione III del Capo IV del Titolo I della Parte II del D.Lgs. n. 163/2006 per quanto applicabile, e a rispettare, in sede esecutiva, gli elementi architettonici, morfologici e compositivi che abbiano costituito motivata ragione della scelta. A tal fine le regole per la progettazione degli interventi e le schede progetto allegate alle presenti disposizioni costituiscono documento preliminare alla progettazione funzionale alla procedura concorsuale.

21.2 - Per gli interventi subordinati alla redazione di piano attuativo con destinazione produttiva e/o terziaria e commerciale l'Amministrazione Comunale può prevedere incrementi della capacità edificatoria specificatamente attribuita a singoli terreni od ambiti di pianificazione attuativa sino ad un massimo del 5% di detta capacità, a condizione che il soggetto attuatore si impegni a definire il progetto attraverso procedura concorsuale (concorso di progettazione o concorso di idee), ai sensi della Sezione III del Capo IV del Titolo I della Parte II del D.Lgs. n. 163/2006 per quanto applicabile, e a rispettare, in sede esecutiva, gli elementi architettonici, morfologici e compositivi e relativi alle destinazioni d'uso che abbiano costituito motivata ragione della scelta.

21.3 - A questo scopo l'Amministrazione Comunale emana mediante delibera di giunta entro sei mesi dalla data di approvazione del PdR un apposito regolamento contenente oltre i criteri di applicazione della presente disposizione (procedura concorsuale, luogo, criteri di formazione delle commissioni, tempi e modalità del lavoro della commissione), anche l'eventuale l'entità della riduzione degli oneri di urbanizzazione e i criteri di attribuzione del premio volumetrico.

Capo II - Interventi di sostenibilità ambientale

Art. 22 - Tutela del paesaggio e del patrimonio naturale

22.1 - Negli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione urbanistica deve essere prevista un'adeguata copertura vegetale (prato e arbusti, prato alberato, bosco) della superficie percolante definita dai parametri specifici di ciascuna campo di applicazione delle regole. Nelle edificazioni in sottosuolo ove sia prevista una ricopertura con terreno vegetale del costruito, la coltre di coltivo dovrà essere di spessore non inferiore a cm.60.

22.2 - Nei parcheggi a raso di superficie superiore a mq 1000 non sovrapposta ad altre strutture e negli ambiti drenanti devono essere messe a dimora alberature d'alto fusto con modalità tali da garantire l'ombreggiamento della superficie.

22.3 - L'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art.43 comma 2bis della L.R. 12/2005, definisce, per gli interventi che comportano il consumo di superfici agricole nello stato di fatto una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione compresa tra il 1,5 e il 5%, da destinare obbligatoriamente a interventi di compensazione ambientale, di incremento della naturalità esistente attraverso l'incremento della copertura forestale, la costruzione di siepi e filari. Ai fini dell'applicazione di tale articolo all'adozione del Piano ed entro 6 mesi dall'adozione dello stesso definisce con apposite linee guida i criteri per l'applicazione della presente disposizione.

Capo III- Disposizioni specifiche per l'insediamento di attività commerciali in sede fissa all'interno della città consolidata

Art. 23 - Contestualità tra le procedure urbanistiche/edilizie e amministrative/commerciali

23.1 - Nei casi in cui l'intervento edilizio necessiti di preventiva approvazione di Piano Attuativo, l'avvio del procedimento pianificatorio deve essere contestuale al procedimento di rilascio dell'autorizzazione commerciale relativa a medie e grandi strutture di vendita e Centri Commerciali; la verifica di ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio

dell'autorizzazione amministrativa commerciale è limitata ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale; i termini per l'inizio dell'attività di vendita fissati all'art. 22, comma 4, D.Lgs. 114/98 inizieranno dalla data di approvazione del piano attuativo medesimo, essi potranno essere prorogati, previa motivata richiesta, in relazione alla tempistiche dei relativi permessi di costruire o DIA.

23.2 - Il permesso di costruire per la realizzazione di opere dirette all'apertura di medie strutture di vendita non ricomprese in piani attuativi deve essere rilasciato contestualmente all'autorizzazione amministrativa commerciale. In ogni caso il permesso di costruire deve essere rilasciato nei termini di tempo previsti dall'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 8 D.Lgs. 114/98 per il rilascio dell'autorizzazione commerciale, con applicazione degli art. 33 e successivi della L.R.n. 12/2005, per quel che attiene all'avviso di permesso di costruire ed alla determinazione del relativo contributo concessorio.

Art. 24 - Disposizioni sulla compatibilità viabilistica ed ambientale

24.1 - In caso di realizzazione di nuovi edifici o di utilizzazione di edifici esistenti da destinare a strutture con superficie di vendita superiore ai 250 mq, è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione; a tal fine se necessarie dovranno essere previste apposite opere di connessione con la viabilità ordinaria, tali opere del tutto funzionali all'insediamento commerciali non potranno essere considerate come opere di urbanizzazione e come tali non potranno essere scomutate dagli oneri di urbanizzazione. In particolare, per gli insediamenti commerciali di medie, grandi superfici di vendita e per i centri commerciali, la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori di ottimizzazione rispetto alla viabilità esistente costituiscono condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento. A tal fine il progetto relativo all'immobile da realizzare o da riconvertire all'uso commerciale dovrà essere correlato da idonea relazione viabilistica.

24.2 - I parcheggi a raso funzionali ai nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere un'alberatura con essenze adeguate alla funzione di ombreggiamento di un parcheggio, in coerenza con quanto previsto dal Regolamento Comunale del Verde, nella misura minima di una specie arborea avente circonferenza minima di 25 cm. per ogni 5 stalli (posti auto) destinando ad ogni specie arborea una superficie pari ad uno stallo (12,5 mq). I nuovi insediamenti dovranno prevedere un'adeguata sistemazione paesaggistica delle aree ricadenti entro la distanza di rispetto stradale anche qualora questa sia utilizzata come superficie di parcheggio, ciò sia all'interno che all'esterno del perimetro del centro abitato.

PARTE SECONDA: DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**TITOLO I - INTERVENTI NEI TESSUTI URBANI CONSOLIDATI****Art. 25 - TCR0 interventi all'interno di APS****25.1 - Obiettivi**

I Tessuti TCR0 individuano parti del tessuto urbano consolidato residenziale che, indipendentemente dalla loro densità, appartengono ai sistemi strutturanti della città riconosciuti dal DdP come Ambiti di Progetto Strategico (APS) e dunque trattabili con disposizioni particolari che possano favorire forme di qualificazione più estese.

25.2 - Destinazioni d'uso non ammesse

- IA, T, C (ad eccezione di MSV1), IT.
- Non sono ammessi i cambi di destinazione in residenza delle superfici collocate al piano terra degli edifici con affaccio diretto su strada.

25.3 - Parametri edilizi e urbanistici

- $U_f = \max 0,60 \text{ mq/mq}$
- $R_c = 50 \%$
- $H_{\max}$ = maggior altezza tra esistente e edifici immediatamente adiacenti e comunque non superiore a 5 piani fuori terra
- $R_p = 15\%$

25.4 - Attuazione degli interventi

- a) Intervento edilizio diretto.
- b) Piano attuativo volontario: in tal caso l'indice fondiario di cui al precedente articolo è incrementato di 0,1 mq/mq attraverso l'utilizzo di crediti edificatori provenienti da aree di compensazione SA1 e SA2 secondo le modalità definite dal PdS.
- c) Gli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti la totale demolizione e la successiva ricostruzione, con modifica delle linee fondamentali quanto a sedime, sagoma, superfici e volumi esistenti, verranno classificati come interventi di nuova costruzione e pertanto dovranno essere attuati nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di cui al precedente comma.
- d) In caso di interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia comportanti la totale demolizione e la successiva ricostruzione, è ammessa la costruzione a cortina solo se al piano terra è previsto l'insediamento di funzioni commerciali compatibili con la residenza e di MSV1. Non sono ammessi edifici su pilotis.

Art. 26 - TCR1 - Interventi negli ambiti dei tessuti urbani consolidati residenziali di medio bassa densità**26.1 - Obiettivi**

Sono tessuti consolidati residenziali di media/bassa densità nei quali prevalgono gli obiettivi di adeguamento e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. E' incluso in tali tessuti il quartiere Regina Elena, vincolato ai sensi dell'articolo 136 del D.lgs. 42 del 2004, al quale si applica la disciplina di tutela prescritta dal suddetto vincolo.

26.2 - Destinazioni d'uso non ammesse

- IA, T, C (ad eccezione di MSV1), AR, IT
- Non sono ammessi i cambi di destinazione in residenza delle superfici collocate al piano terra degli edifici con affaccio diretto su strada.

26.3 - Parametri edilizi e urbanistici

- $U_f = \max 0,40 \text{ mq/mq}$ o esistente
- $R_c = 40 \%$
- $H_{\max}$ = maggior altezza tra esistente e edifici immediatamente adiacenti e comunque non superiore a 3 piani fuori terra
- $R_p = 15\%$

26.4 - Attuazione degli interventi

- a) Intervento edilizio diretto.
- b) Piano attuativo volontario: in tal caso l'indice fondiario di cui al precedente articolo è incrementato di $0,1 \text{ mq/mq}$ attraverso l'utilizzo di crediti edificatori provenienti da aree di compensazione SA1 e SA2 secondo le modalità definite dal PdS.
- c) Gli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti la totale demolizione e la successiva ricostruzione con modifica delle linee fondamentali quanto a sedime, sagoma, superfici e volumi esistenti, dovranno essere attuati nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di cui al precedente comma.

Art. 27 - TCR2 Interventi negli ambiti dei tessuti urbani consolidati residenziali di medio alta densità**27.1 - Obiettivi**

Sono tessuti consolidati residenziali di medio/alta densità nei quali prevalgono obiettivi di adeguamento del tessuto edilizio e urbanistico esistente, riqualificazione diffusa dei manufatti edilizi e delle superfici.

27.2 - Destinazioni d'uso non ammesse

- IA, T, C (ad eccezione di MSV1), AR, IT
- Non sono ammessi i cambi di destinazione in residenza delle superfici collocate al piano terra degli edifici con affaccio diretto su strada.

27.3 - Parametri edilizi e urbanistici

- $U_f = \max 0,60 \text{ mq/mq}$ o esistente
- $R_c = 50 \%$
- $H_{\max}$ = maggior altezza tra esistente e edifici immediatamente adiacenti e comunque non superiore a 5 piani fuori terra
- $R_p = 15 \%$

27.4 - Attuazione degli interventi

- a) Intervento edilizio diretto.
- b) Gli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti la totale demolizione e la successiva ricostruzione, con modifica delle linee fondamentali quanto a sedime, sagoma, superfici e volumi esistenti, dovranno essere attuati nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di cui al precedente comma.

Art. 28 - Interventi nei perimetri di impianto unitario (TC-unitari)**28.1 - Obiettivi**

Gli impianti unitari sono perimetri che definiscono parti del tessuto urbano consolidato formate da sistemi edificati caratterizzati da elementi morfologici unitari. Gli interventi edilizi negli impianti unitari devono avvenire entro un quadro di coerenza tale da permettere anche trasformazioni parziali ma entro un sistema di regole tali da mantenere nel tempo l'immagine unitaria.

28.2 - Operatività del perimetro: modalità di coordinamento degli interventi

Gli interventi di recupero e trasformazione relativi a impianti unitari che abbiano o debbano avere carattere uniforme od omogeneo devono rispettare comunque indirizzi unitari quanto a linee di allineamento o di arretramento, ad elementi costruttivi, morfologici e tipologici nonché ai colori e ai materiali e alle coperture, in modo da garantire l'omogeneità e la coerenza del risultato rispetto ai valori ambientali del complesso organismo edilizio. A tal fine tutti gli interventi incidenti sull'aspetto esteriore dell'edificio e attuati tramite titolo abilitativo dovranno essere valutati dalla Commissione del paesaggio.

Art. 29 - Interventi nei perimetri di criticità insediativa**29.1 - Obiettivi**

I perimetri di criticità insediativa identificano le parti di territorio comunale caratterizzate da particolari condizioni di degrado e inadeguatezza rispetto alle esigenze di abitabilità dovute ad un insieme di fattori edilizi, urbanistici tecnologici e infrastrutturali. In tali ambiti l'obiettivo è il risanamento e la riqualificazione dell'insediamento esistente.

29.2 - Operatività del perimetro: modalità di intervento specifiche

Non sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione con mantenimento del volume esistente se non nell'ambito di specifici piani e programmi attuativi finalizzati al complessivo risanamento e riqualificazione della parte di città individuata dal perimetro.

Art 30 - TCC - Tessuto Commerciale Consolidato**30.1 - Obiettivi**

Sono parti del tessuto consolidato formate da edifici e spazi aperti funzionali allo svolgimento di attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio in sede fissa. Obiettivo degli interventi è il mantenimento e il miglioramento delle attività insediate, delle condizioni di accessibilità e infrastrutturazione, della qualità edilizia e tecnologica in generale dell'integrazione con i TC, adeguamento dei servizi e dei parcheggi agli standard di legge.

30.2 - Destinazioni d'uso non ammesse

- R (ad eccezione delle relative funzioni compatibili), IA, IT

30.3 - Parametri edilizi e urbanistici

- $U_f = \max 0,8 \text{ mq/mq}$ o esistente
- $R_c = 60\%$
- $R_p = 15\%$
- $H_{\max} = 4$ piani; sono ammesse altezze superiori qualora l'intervento venga attuato tramite piano attuativo.

30.4 - Attuazione degli interventi

- a) Intervento edilizio diretto. Piano attuativo in caso di nuova costruzione o intervento di demolizione e ricostruzione relativa a lotti con superficie fondiaria uguale o superiore a 2000 mq.
- b) Gli interventi finalizzati all'insediamento di medie e grandi strutture di vendita e centri commerciali sono realizzabili previo piano attuativo; le relative aree a servizi di uso pubblico devono obbligatoriamente essere reperite, cedute o asservite ad uso pubblico perpetuo all'interno dell'ambito dell'intervento, nella misura definita dalle disposizioni del PdS.

Art. 31 - TCP0 - Interventi negli ambiti dei tessuti consolidati produttivi negli APS**31.1 - Obiettivi**

I Tessuti TCP0 individuano parti del tessuto urbano consolidato produttivo che appartengono ai sistemi strutturanti della città riconosciuti dal DdP come Ambiti di Progetto Strategico (APS) e dunque trattabili con disposizioni particolari che possano favorire - ove necessario - forme di riqualificazione.

31.2 - Destinazioni d'uso non ammesse

- R (ad eccezione delle relative funzioni compatibili), MSV2, MSV3, MSV4, GV, CC

31.3 - Parametri edilizi e urbanistici

- $U_f = \max 1 \text{ mq/mq}$
- $R_c = 60\%$
- $R_p = 15\%$
- $H_{\max} = 6$ piani; sono ammesse altezze superiori tramite Piano attuativo nonché per esigenze tecnologiche produttive

31.4 - Attuazione degli interventi

- a) Intervento edilizio diretto.
- b) Piano attuativo volontario: in tal caso l'indice fondiario di cui alla precedente articolo è incrementato di 0,2 mq/mq attraverso l'utilizzo di crediti edificatori provenienti da aree di compensazione SA1 e SA2 secondo le modalità definite dal PdS.
- c) Gli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti la totale demolizione e la successiva ricostruzione, con modifica delle linee fondamentali quanto a sedime, sagoma, superfici e volumi esistenti, verranno classificati come interventi di nuova costruzione, sono soggetti a Piano attuativo e dovranno essere attuati nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di cui al precedente comma.

Art. 32 - TCP1 - Interventi negli ambiti dei tessuti consolidati produttivi di tipo 1**32.1 - Obiettivi**

Tessuti formati da lotti caratterizzati dalla presenza di attività industriali, artigianali e terziarie. Obiettivo degli interventi è il mantenimento e l'incremento delle attività produttive insediate, il miglioramento della qualità infrastrutturale, edilizia e ambientale.

32.2 - Destinazioni d'uso non ammesse

- R (ad eccezione delle relative funzioni compatibili), MSV2, MSV3, MSV4, GSV, CC

32.3 - Parametri edilizi e urbanistici

- $U_f = \max 1,3 \text{ mq/mq}$
- $R_c = 60\%$
- $R_p = 15\%$ della S_f
- $H_{\max} = 6$ piani; sono ammesse altezze superiori in caso di piano attuativo

32.4 - Attuazione degli interventi

- a) Nel caso di ampliamento e sopralzo dell'edificio esistente, intervento edilizio diretto fino alla saturazione dell'indice $U_f 0,9 \text{ mq/mq}$
- b) Nel caso di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione totale, per lotti di S_f inferiore a 3000 mq. e sino all'indice $U_f = 0,9 \text{ mq/mq}$, intervento edilizio diretto.
- c) Per gli altri interventi Piano attuativo. Le aree a servizi di uso pubblico devono obbligatoriamente essere reperite, cedute o asservite ad uso pubblico perpetuo all'interno dell'ambito dell'intervento, nella misura definita dalle disposizioni del PdS.

Art. 33 - TCP2 - Interventi negli ambiti dei tessuti produttivi di tipo 2

33.1 - Obiettivi

Si tratta di lotti caratterizzati da attività industriali, artigianali e terziarie, attestati su direttrici principali di accesso alla città. Obiettivo degli interventi è il miglioramento della qualità infrastrutturale, edilizia e ambientale e la qualificazione dei lotti e degli edifici esistenti attraverso un mix funzionale che preveda la presenza di attività commerciali e di servizio tali da configurare un fronte aperto alla città.

33.2 - Destinazioni d'uso non ammesse

- R (ad eccezione delle relative funzioni compatibili).

33.3 - Parametri edilizi e urbanistici

- $U_f = \max 1,3 \text{ mq/mq}$
- $R_c = 60\%$
- $R_p = 15\%$ della S_f
- $H_{\max} = 6$ piani; sono ammesse altezze superiori in caso di permesso di costruire convenzionato

33.4 - Attuazione degli interventi

- a) Nel caso di ampliamento e sopralzo dell'edificio esistente, intervento edilizio diretto fino alla saturazione dell'indice $U_f = 0,9 \text{ mq/mq}$
- b) Nel caso di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione totale, per lotti di S_f inferiore a 3000 mq. e sino all'indice $U_f = 0,9 \text{ mq/mq}$, intervento edilizio diretto
- c) Per gli altri interventi Piano attuativo. Le aree a servizi di uso pubblico devono essere reperite, cedute o asservite ad uso pubblico perpetuo all'interno dell'ambito dell'intervento limitatamente alla quota obbligatoria di parcheggi secondo quanto previsto dal PdS

TITOLO II - INTERVENTI NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (NAF) E NEGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO E AMBIENTALE, CORTINE DI ANTICA FORMAZIONE E NUCLEI CASCINALI (ECC)

Art. 34 - NAF - Nuclei di antica formazione

Art 34.1 - Obiettivi

Comprendono i nuclei di antica formazione individuati anche in coerenza con gli strumenti di pianificazione sovraordinati. Gli obiettivi generali da attuare attraverso la realizzazione degli interventi sono i seguenti:

- il mantenimento dell'immagine unitaria dei nuclei di antica formazione;
- il recupero degli edifici e degli spazi aperti (ambiti cortilizi) entro un concetto generale di conservazione del tessuto esistente e nel rispetto della struttura urbana originale;
- la preservazione della destinazione d'uso residenziale prevalente nonché delle di piccole attività artigianali e commerciali e di servizio compatibili con i tessuti e i manufatti;
- la demolizione dei manufatti con carattere di precarietà (manufatti provvisori e superfetazioni);
- la riqualificazione di comparti eterogenei dal punto di vista morfologico e insediativo ma nei quali il nucleo di antica formazione mantiene il carattere di centralità urbana;
- evitare la frammentazione degli interventi contenuti nella medesimo NAF favorendo l'unitarietà degli interventi;
- la riqualificazione e la valorizzazione degli spazi aperti (pubblici e privati) connessi agli edifici oggetto di intervento.

La disciplina degli interventi è organizzata oltre che dalle successive disposizioni dalle disposizioni specifiche contenute nelle specifiche schede progetto, allegato 2 delle presenti disposizioni.

34.2 - Destinazioni d'uso non ammesse

- IA, T, C (ad eccezione delle MSV1), IT, AR
- Non sono ammessi i cambi di destinazione in residenza delle superfici collocate al piano terra degli edifici con affaccio diretto su strada.

34.3 - Parametri edilizi e urbanistici

- Uf = esistente; sono escluse nuove costruzioni, fatte salve eventuali previsioni specifiche delle schede progetto contenute nell' allegato 2
- H max = esistente, fatte salve eventuali previsioni specifiche delle schede progetto contenute nell' allegato 2

34.4 - Attuazione degli interventi

- a) Intervento edilizio diretto o piano di recupero quando previsto dall'allegato 2
- b) Per gli immobili soggetti al vincolo di bene culturale ex L. 1089/39, ora D.Lgs. n. 42/2004 sono consentiti unicamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 27 della L.R. 12/2005, previa relativa autorizzazione da parte della Soprintendenza.
- c) Per gli altri immobili sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 27 della L.R. 12/2005 compreso il cambio di destinazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto delle indicazioni specifiche contenute nelle schede progetto allegate (All. 2) e riferite a ciascun edificio in base alle seguenti classi:

- 1 - interventi di cui alle lettere a), b) dell'art. 27 della L.R. 12/2005;

2 - interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 27 della L.R. 12/2005;

3 - interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 27 della L.R. 12/2005. Per gli interventi di ristrutturazione che prevedano demolizione e ricostruzione occorrerà provvedere al mantenimento, oltre che della volumetria, della sagoma e del sedime dell'edificio esistente;

4 - interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 27 della L.R. 12/2005; gli interventi di cui alla lettera d) dell'art. 27 della L.R. 12/2005 sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato;

5 - interventi di nuova costruzione limitatamente agli interventi ammessi dai piani di recupero.

34.5 - Dotazioni di interesse pubblico

All'interno degli ambiti soggetti a Piano di recupero o permesso di costruire convenzionato deve essere assicurata una dotazione minima di aree per servizi e attrezzature di interesse pubblico o generale pari a 30 mq per ogni abitante teorico insediato, determinato secondo le modalità definite dal PdS. Tale quantità potrà essere in tutto o in parte monetizzata o reperita in altri ambiti secondo le modalità individuate dal PdS.

Art. 35 - Edifici di interesse storico e ambientale, cortine di antica formazione e nuclei cascinali (ECC)

35.1 - Obiettivi

Comprendono gli edifici di antica formazione e nuclei cascinali meritevoli di tutela. Gli obiettivi generali da attuare attraverso la realizzazione degli interventi sono i seguenti:

- il mantenimento dell'immagine unitaria
- il recupero degli edifici e degli spazi aperti (ambiti cortilizi)
- la preservazione della destinazione d'uso residenziale ed eventualmente dell'uso agricolo nonché di piccole attività artigianali e commerciali e di servizio;
- la demolizione dei manufatti con carattere di precarietà (manufatti provvisori e superfetazioni)
- la ricostruzione dell'unitarietà degli interventi;
- la riqualificazione e la valorizzazione degli spazi aperti (pubblici e privati) connessi agli edifici oggetto di intervento;

La disciplina degli interventi è organizzata oltre che dalle successive disposizioni dalle disposizioni specifiche contenute nelle schede progetto, allegato 2 alle presenti disposizioni.

35.2 - Destinazioni d'uso non ammesse

- IA, T, C, IT, AR
- Non sono ammessi i cambi di destinazione in residenza delle superfici collocate al piano terra degli edifici con affaccio diretto su strada.

35.3 - Parametri edilizi e urbanistici

- Uf = esistente, fatte salve previsioni specifiche contenute nelle schede progetto dell'allegato 2 delle presenti disposizioni
- Rc = esistente, fatte salve previsioni specifiche contenute nelle schede progetto dell'allegato 2 delle presenti disposizioni

- H max = esistente, fatte salve previsioni specifiche contenute nelle schede progetto dell'allegato 2 delle presenti disposizioni

35.4 - Attuazione degli interventi

- a) Intervento edilizio diretto o piano di recupero se previsto dalla specifiche schede progetto, allegato 2 delle presenti disposizioni.
- b) Per gli immobili soggetti al vincolo di bene culturale ex L. 1089/39, ora D.Lgs. n. 42/2004 sono consentiti unicamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 27 della L.R. 12/2005, previa relativa autorizzazione da parte della Soprintendenza.
- c) Per gli altri immobili sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 27 della L.R. 12/2005 compreso il cambio di destinazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto delle indicazioni specifiche contenute nelle schede progetto, allegato 2 delle presenti disposizioni e riferite a ciascun edificio in base alle seguenti classi:

1 - interventi di cui alle lettere a), b) dell'art. 27 della L.R. 12/2005;

2 - interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 27 della L.R. 12/2005;

3 - interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 27 della L.R. 12/2005. Per gli interventi di ristrutturazione che prevedano demolizione e ricostruzione occorrerà provvedere al mantenimento, oltre che della volumetria, della sagoma e del sedime dell'edificio esistente;

4 - interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 27 della L.R. 12/2005; gli interventi di cui alla lettera d) dell'art. 27 della L.R. 12/2005 sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato;

5 - interventi di nuova costruzione limitatamente agli interventi ammessi dai piani di recupero.

TITOLO II - AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO MODIFICABILI MEDIANTE PIANO ATTUATIVO O PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Art. 36 - Interventi negli ambiti del tessuto urbano consolidato modificabili mediante piano attuativo

Gli ambiti del Tessuto urbano consolidato modificabili mediante piano attuativo interessano le parti di città nelle quali si ammettono interventi finalizzati alla realizzazione di una nuova configurazione fisica e funzionale degli spazi in continuità con gli insediamenti esistenti. L'obiettivo generale degli interventi in tali ambiti è il completamento del tessuto insediativo esistente, la ristrutturazione urbanistica di parti caratterizzate da dismissione o sottoutilizzo, la realizzazione di nuove dotazioni di spazi aperti di uso pubblico. Si articolano nelle seguenti casistiche differenziate in relazione alle funzioni prevalenti, ad obiettivi specifici, alle modalità di utilizzo - quando previsto ed entro limiti specificatamente definiti dalle presenti disposizioni - dei diritti volumetrici a integrazione di quelli attribuiti dal PGT all'ambito stesso e provenienti da aree per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale:

PA1 - Re - Piano attuativo residenziale in attuazione obbligatoria della compensazione

PA2 - Re - Piano attuativo residenziale a quantità determinata

PA3 - Re - Piano attuativo residenziale con perequazione localizzata

PA4 - TP - Piano attuativo terziario e prod. con convenzione speciale

PA5 - TP - Piano attuativo terziario e prod. in attuazione obbligatoria della compensazione

PA6 - TP - Piano attuativo terziario prod. Commerciale a quantità determinata

PCC - permessi di costruire convenzionati in attuazione facoltativa della compensazione

36.1 - Gli interventi negli ambiti sono subordinati alla redazione di piano attuativo per i quali trova attuazione l'art.12 comma 4 della L.R. 12/2005. Gli interventi possono anche essere realizzati per lotti funzionali, purché siano disciplinati dalla convenzione, nel rispetto integrale dell'impianto generale unitario dello strumento di attuazione. Gli interventi di tipo PA1 - Re; PA5 - TP, possono essere attuati mediante permesso di costruire convenzionato, qualora vengano rispettate integralmente le relative schede progetto.

36.2 - Decorsi 12 mesi dalla data di approvazione del PdR, qualora i proprietari interessati dalle previsioni degli ambiti di tipo: PA1 - Re; PA3 - Re; PA5 - TP; non provvedano a predisporre il relativo piano attuativo ed a proporne l'approvazione, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di procedere d'ufficio alla redazione di un piano attuativo, con obbligo di preavviso non inferiore a 90 giorni. L'Amministrazione può procedere d'ufficio alla predisposizione di PA anche in presenza di una proposta da parte di privati inammissibile per difetto di partecipazione dei proprietari interessati, per difetto dei documenti e degli elaborati necessari oppure nel caso in cui la proposta venga respinta dal Consiglio Comunale.

36.3 - Gli interventi sono disciplinati da specifiche *Schede progetto* (All. 1) che definiscono:

- a) i criteri di localizzazione e gli obiettivi specifici dell'intervento;
- b) i dati dimensionali definiti attraverso parametri e indici;
- c) le destinazioni non ammesse;
- d) il mix funzionale;
- e) la localizzazione delle aree per servizi;
- f) la Struttura urbana di riferimento.

Di tali contenuti sono da intendersi obbligatori e non derogabili:

- i Dati dimensionali, le Destinazioni non ammesse e le eventuali prescrizioni;
- l'individuazione della superficie territoriale disegnata con apposito perimetro sia nella scheda che nella tavola generale in scala 1:2000 del PDR, salvo modesti aggiustamenti (avanzamenti e/o arretramenti del limite del campo) contenuti all'interno di m. 2. qualora i perimetri contenuti nella cartografia del PdR non coincidano con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala di maggior dettaglio (confini catastali di proprietà, recinzioni, fossati, manufatti edilizi). In ogni caso, in sede di presentazione del piano attuativo, l'operatore dovrà produrre un rilievo strumentale quotato ed asseverato, sia della Sf che delle aree in cessione;

All'interno dei Dati dimensionali, il parametro relativo alla SIp minima necessaria a dar corso all'intervento è da intendersi suscettibile di una tolleranza al ribasso pari al 5%.

All'interno delle schede di progetto, in caso di difformità tra testo e grafici, il primo prevale sui secondi.

36.4 - Qualora ad esito del rilievo strumentale obbligatorio, risultasse una superficie

territoriale St inferiore a quella indicata nella specifica scheda progetto, la riduzione viene operata a carico della superficie fondiaria Sf.

36.5 - All'interno degli ambiti soggetti a piano attuativo deve essere assicurata una dotazione minima di aree per servizi e attrezzature di interesse pubblico o generale pari a 30 mq per ogni abitante teorico insediato, determinato secondo le modalità definite dal PdS e dovrà comunque essere assicurata in loco una dotazione minima pari a 18 mq per abitante.

Art. 37 - PA1 - Re: Ambiti di Piano Attuativo Residenziale in attuazione obbligatoria della compensazione

37.1 - Descrizione e obiettivi

Sono ambiti del tessuto consolidato attuabili accedendo ai diritti volumetrici prodotti dalla compensazione delle aree SA1 ed SA2 individuate dal PdS. Obiettivo è la modificazione e il completamento di ambiti urbani consolidati, l'incremento della dotazione di aree e servizi di interesse pubblico e generale, la concentrazione degli ambiti fondiari e la riduzione del consumo di suolo.

Gli ambiti, disciplinati da specifiche schede sono i seguenti:

- PA1/01 ex Kantal
- PA1/02 Gran Sasso Ortigara
- PA1/03 Don Tazzoli
- PA1/04 via 25 Aprile
- PA1/05 Via Casignolo 1
- PA1/06 Pascoli Guardi
- PA1/07 Monte Cervino

37.2 - Destinazioni d'uso non ammesse

- definite dalle specifiche schede progetto

37.3 - Parametri edilizi e urbanistici

L'indice complessivo espresso in relazione alla superficie territoriale dell'area è così composto:

$(Ut \text{ base} = 0,3 \text{ mq/mq della St}) + (Ut \text{ aggiuntivo obbligatorio} = 0,2 \text{ mq/mq della St, espresso da aree di compensazione SA1 e SA2 secondo quanto definito dal PdS}) + (Ut \text{ facoltativo} = 0,1 \text{ mq/mq reperibile dagli stessi ambiti di compensazione SA1 e SA2}) =$

$Ut \text{ max} = 0,6 \text{ mq/mq}$

Ulteriori parametri ed indici sono specificati nelle singole schede progetto

Aree per servizi e attività di interesse pubblico o generale min. 30 mq/ab, di cui in loco la quantità minima indicata nella singola scheda progetto.

37.4 - Modalità attuative

Piano attuativo o permesso di costruire convenzionato se in conformità con quanto previsto dalle presenti disposizioni e relative schede progetto allegate.

Art. 38 - PA2 - RE Ambiti di Piano Attuativo Residenziale a quantità determinata

38.1 - Descrizione e obiettivi

Sono gli ambiti interessati da piani attuativi residenziali, per i quali è stabilita una apposita disciplina urbanistica. Gli ambiti disciplinati da specifiche schede sono i seguenti:

PA2/01: via Marche

PA2/02: via Partigiani

38.2 - Destinazioni d'uso non ammesse

- definite dalle specifiche schede progetto

38.3 - Parametri edilizi e urbanistici

- definiti dalle specifiche schede progetto

38.4 - Modalità attuative

Piano attuativo. La Slp minima per dar corso all'intervento deve essere pari all'80% della Slp indicata nella relativa scheda.

Art. 39 - PA3 – Re: Ambiti di Piano Attuativo Residenziale con perequazione localizzata

39.1 - Descrizione e obiettivi

Sono ambiti del tessuto consolidato con destinazioni d'uso incongrue e che necessitano di interventi di modificazione e riqualificazione o di completamento dell'esistente. Obiettivo è il completamento del tessuto urbano sia attraverso l'edificazione che attraverso il completo reperimento in loco delle dotazioni di spazi per servizi.

Gli ambiti, disciplinati da specifiche schede sono i seguenti:

PA3/01: Ribecco 1

PA2/02: Robecco 2

PA3/03: Da Vinci Bramante

PA3/04: Casignolo 2

PA3/05: Ariosto

39.2 - Destinazioni d'uso non ammesse

- definite dalle specifiche schede progetto

39.3 - Parametri edilizi e urbanistici

- definiti dalle specifiche schede progetto

39.4 - Modalità attuative

Piano attuativo. La SIp minima per dar corso all'intervento deve essere pari all'80% della SIp indicata nella relativa scheda.

Art. 40 - PA4 - TP: Ambiti di Piano Attuativo Terziario e Prod. con convenzione speciale

40.1 - Descrizione e obiettivi

Sono interventi di completamento del tessuto urbano consolidato situati in ambiti prevalentemente industriali e artigianali o commerciali nei quali sono ammessi interventi finalizzati alla riqualificazione e al rilancio del tessuto produttivo e commerciale contiguo e all'integrazione delle aree produttive con i tessuti residenziali della città. A questo scopo nei PA4 - TP è prevista l'integrazione di attività produttive, commerciali e di servizio, con particolare riferimento ai servizi alle imprese e agli spazi di incubazione di attività produttive.

Gli ambiti, disciplinati da specifiche schede sono i seguenti:

PA4/01 via Sordello/Gigante

PA4/02 Tangenziale nord

PA4/03 Romani

40.2 - Destinazioni d'uso non ammesse

- definite dalle specifiche schede progetto

40.3 - Parametri edilizi e urbanistici

- definiti dalle specifiche schede progetto

La superficie commerciale ammessa è da intendersi come SIp e non solo relativa alla superficie di vendita.

40.4 - Modalità attuative

Piano attuativo. La SIp minima per dar corso all'intervento deve essere pari all'80% della SIp indicata nella relativa scheda.

Art. 41 - PA5 – TP: Ambiti di Piano Attuativo Terziario e Prod. in attuazione obbligatoria della compensazione

41.1 - Descrizione e obiettivi

Sono ambiti del tessuto consolidato misto, attuabili con previsioni terziario, commerciale e produttivo accedendo ai diritti volumetrici prodotti dalla compensazione delle aree SA1 ed SA2 individuate dal PdS. Obiettivo è la modificazione e il completamento di ambiti urbani consolidati, l'incremento della dotazione di aree e servizi di interesse pubblico e generale, la concentrazione degli ambiti fondiari e la riduzione del consumo di suolo.

Gli ambiti, disciplinati da specifiche schede sono i seguenti:

PA5/01 via Petrella

41.2 - Destinazioni d'uso non ammesse

- definite dalle specifiche schede progetto

41.3 - Parametri edilizi e urbanistici

L'indice complessivo espresso in relazione alla superficie territoriale dell'area è così composto:

(UT base = 0,4 mq/mq della St) + (UT aggiuntivo obbligatorio = 0,3 mq/mq della St, espresso da aree di compensazione SA1 e SA2 secondo quanto definito dal PDS) + (UT facoltativo = 0,1 mq/mq reperibile dagli stessi ambiti di compensazione SA1 e SA2) =

UT max = 0,8 mq/mq

Ulteriori parametri ed indici sono specificati nelle singole schede progetto

Aree per servizi e attività di interesse pubblico o generale come specificato nelle schede attuative.

41.4 - Modalità attuative

Piano attuativo o permesso di costruire convenzionato se in conformità con quanto previsto dalle presenti disposizioni e relative schede progetto allegate.

Art. 42 - PA6 - TP: Ambiti di Piano Attuativo Terziario e Prod. Commerciale a quantità determinata**42.1 - Descrizione e obiettivi**

Sono gli ambiti interessati da piani attuativi con destinazione di progetto diversa dalla residenza, per i quali è stabilita una apposita disciplina urbanistica. Gli ambiti disciplinati da specifiche schede sono i seguenti:

- PA6/01: Easy Box
- PA6/02: via Risorgimento
- PA6/03: Pizzi - Dei lavoratori
- PA6/04: Pizzi

Relativamente al perimetro del PA6/05: Auchan, in caso di decadenza della convenzione del PII in essere, la trasformazione avverrà tramite procedura di programma Integrato di Intervento in attuazione delle quantità di SLP e relative funzioni ammesse, di spazi per servizi e attrezzature di interesse pubblico o generale, già previste per i singoli ambiti perimetrati PA6/05 in questione dal PII convenzionato. I criteri di calcolo della SLP saranno quelli vigenti alla data di approvazione del PII in essere.

42.2 - Destinazioni d'uso non ammesse

- definite dalle specifiche schede progetto

42.3 - Parametri edilizi e urbanistici

- definiti dalle specifiche schede progetto

42.4 - Modalità attuative

Piano attuativo. La Slp minima per dar corso all'intervento deve essere pari all'80% della Slp indicata nella relativa scheda.

Art. 43 - RA - Piano attuativo pubblico di atterraggio

43.1 - Descrizione e obiettivi

Sono ambiti di proprietà pubblica, attigui al tessuto consolidato residenziale, per i quali è previsto l'atterraggio di volumetrie provenienti da aree di compensazione SA1 e SA2 secondo quanto definito dal PDS.

43.2 - Destinazioni d'uso non ammesse

- definite dalle specifiche schede progetto

43.3 - Parametri edilizi e urbanistici

- definiti dalle specifiche schede progetto

43.4 - Modalità attuative

- definite dalle specifiche schede progetto

Art. 44 - PCC - Ambiti di riqualificazione localizzata mediante Permesso di costruire convenzionato

44.1 - Descrizione e obiettivi

Sono ambiti attigui al tessuto consolidato residenziale con destinazione d'uso incompatibile o incongrua con le caratteristiche del luogo. L'obiettivo è la riqualificazione mediante interventi di modificazione attuati mediante PCC

44.2 - Destinazioni d'uso non ammesse

IA, MSV2, MSV3, MSV4, CI, GSV, CC, IT, AR

44.3 - Parametri edilizi e urbanistici

L'indice complessivo espresso in relazione alla superficie territoriale dell'area è così composto

(UT base = 0,4 mq/mq della St)

La capacità edificatoria espressa da tale indice può essere incrementata fino a 0.6 mq/mq attraverso l'utilizzo di ulteriore capacità aggiuntiva facoltativa

Ut = 0,2 mq/mq della St espressa dalle aree di compensazione SA1 e SA2 secondo quanto definito dal PDS

UT max = 0,6 mq/mq

- Rc = 50 %
- H max = maggior altezza tra esistente e edifici immediatamente adiacenti e comunque non superiore a 5 piani fuori terra
- Rp = 15 %

La convezione dovrà prevedere la cessione o l'asservimento perpetuo in loco di 18 mq per abitante teorico insediato di aree per servizi e attività di interesse pubblico e la monetizzazione (dello standard dovuto) fino a 30 mq per abitante. Le opere a scomputo possono essere investite nei (fuochi) individuati nell'allegato 3 alle presenti disposizioni.

44.4 - Modalità attuative

Permesso di costruire convenzionato. Gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia, secondo la definizione dell'art.27 LR n.12/2005 e ss.mm.ii., non comportanti demolizione e ricostruzione, senza modificazione delle destinazioni d'uso, sono effettuati mediante permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

TITOLO III - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE AREE PER STAZIONI DI SERVIZIO PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE

Art. 45 - Interventi nelle Aree per stazioni di servizio per la distribuzione di carburante

45.1 - Nella aree individuate dal PdR per stazioni di servizio per la distribuzione di carburante, l'insediamento di strutture finalizzate alla funzione principale (con stazione di servizio o meno) è consentito in conformità alla specifica disciplina statale e regionale in materia e nel rispetto delle distanze e dei requisiti indicati al comma successivo.

45.2 - Ciascun nuovo insediamento e ciascun intervento di ristrutturazione degli impianti esistenti e confermati devono, nel rispetto anche delle specifiche statuizioni dettate dal Codice della Strada e dal relativo regolamento di attuazione a tutela della sicurezza del traffico stradale, nonché della specifica disciplina statale e regionale in materia di distributori di carburante e, specificatamente, del Regolamento di cui alla deliberazione G.R. 16/6/2000 n. VII/130, risultare conformi alle seguenti prescrizioni:

- Sf minima per impianti all'interno del centro abitato = 800 mq
- Sf minima per impianti all'esterno del centro abitato = 1.800 mq
- Rc (per pensiline, impianti per il deposito sotterraneo e per la distribuzione del carburante, fabbricato a servizio dell'utenza) = 30%;
- Uf (per eventuali servizi all'auto ed all'automobilista e per attività commerciali integrative come definiti all'art. 5 del Regolamento di cui alla del. G.R. 16/6/2000 n. VII/130) = 0,1 mq/mq;
- H max = un piano fuori terra;
- Sp = 20 % della Sf. La Sp dovrà essere attrezzata con piante di alto fusto.