

Comune di Concorezzo

Provincia di Monza e della Brianza



variante parziale del PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO Legge regionale n°12 del 2005

NORME D'ATTUAZIONE PIANO DELLE REGOLE

Titolo IV

APRILE 2014

Progettista Architetto Alberto Secchi, con la collaborazione di:

architetto Alfredo Viganò, architetti Marco Rota, Cinzia Cornalba, Cecilia Tangari

Valutazione Ambientale Strategica (VAS): ITER . Ingegneria del territorio, s.r.l.

Studi geologici, idrogeologici e sismici: dott. Geologo Fabrizio Zambra

Zonizzazione acustica: architetto Cristiana Bernasconi

Variante parziale a cura dell'architetto Cecilia Tangari

N.B.

Le modifiche o integrazioni a seguito della Variante riportano il testo *riquadrate* in *corsivo* e di *colore rosso*

INDICE

1.- Il Piano delle Regole e i suoi contenuti	pag. 3
2.- Prescrizioni generali circa la salvaguardia dell'ambiente nelle aree urbanizzate	pag. 3
3.- Nucleo centrale storico e complessi edilizi di antica formazione – Zona A	pag. 4
4.- Tessuto edilizio consolidato di recente formazione a destinazione prevalentemente residenziale	pag. 12
Zona B1 e Zona B2	pag. 13
Zona B3 e Zona B4	pag. 14
5.- Zone a destinazione produttiva di completamento	pag. 14
Zona B5	pag. 14
6.- Aree a destinazioni speciale comprese nel tessuto edilizio consolidato	pag. 16
7.- Aree per impianti di distribuzione dei carburanti	pag. 18
8.- Stabilimenti a rischio d'incidente rilevante	pag. 18
9.- Zone a destinazione terziario-commerciale e ricettiva	pag. 19
Zona B6	pag. 19
10.- Il territorio agricolo	pag. 19
11.- Le componenti paesistiche e ambientali del piano	pag. 22
12.- Classificazione del territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi	pag. 27
13.- La "fattibilità geologica"	pag. 28

TITOLO IV – PIANO DELLE REGOLE

1.- Il Piano delle Regole e i suoi contenuti

Il Piano delle Regole definisce gli ambiti del tessuto urbano consolidato, comprese le aree libere intercluse o di completamento, e ne regola le trasformazioni; tutela gli immobili di interesse storico - architettonico – ambientale; individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante e definisce per esse i necessari provvedimenti di riqualificazione e le cautele necessarie; assume le valutazioni relative all'assetto geologico, idrogeologico e sismico con le opportune azioni di salvaguardia; individua e norma l'uso del territorio agricolo; individua le aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologico e prescrive per esse gli indirizzi di tutela, integrazione e valorizzazione; consolida e valorizza le aree e le fasce boscate in coerenza con i piani di indirizzo forestale; individua le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Tale ordine di provvedimenti comporta la difesa dei valori storici, culturali, ambientali esistenti e l'uso di provvedimenti che regolino le trasformazioni necessarie e possibili verso esiti di miglioramento qualitativo.

Le previsioni del Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; il PR non ha limiti di validità ed è sempre modificabile.

Il Piano delle Regole assume i contenuti dei Piani Attuativi del P.R.G. approvati con le relative convenzioni; alla scadenza del termine di validità delle convenzioni il Comune potrà procedere al loro rinnovo; ove tale rinnovo non avvenisse s'intende confermato lo stato di fatto al momento della scadenza.

1.1.- Elaborati del Piano delle Regole

Sono elaborati a valore conoscitivo: (stato di fatto)

PR 1 – territorio comunale – uso del suolo

PR 2 – territorio comunale – destinazioni d'uso e altezze degli edifici

PR 3 – nucleo storico – tipologie e altezze degli edifici

PR 4 – nucleo storico – uso al piano terreno e destinazione prevalente degli edifici

PR 5 – nucleo storico – stato di conservazione e valutazione qualitativa degli edifici

PR 6 – nucleo storico – classificazione degli elementi costitutivi del nucleo storico

PR 7 – nucleo storico – edifici vincolati e meritevoli di tutela

Sono elaborati di progetto a valore prescrittivo:

PR 8 – territorio comunale (escluso nucleo storico) – azionamento

PR 9 – nucleo storico – classificazione degli elementi costitutivi e disciplina degli interventi

Norme tecniche d'attuazione

Relazione

La tavola del Documento di Piano, intitolata "Tavola dei vincoli specifici e territoriali", individua aree sulle quali gravano vincoli settoriali e/o territoriali che sono in relazione a disposizioni di legge o regolamenti generali, essa pertanto ha valore anche per il Piano delle Regole e i vincoli in essa contenuti non scadono se non a seguito di specifica variante.

2.- Prescrizioni generali circa la salvaguardia dell'ambiente nelle aree urbanizzate

2.1.- Prescrizioni circa la qualità ambientale delle aree e degli edifici

Per gli interventi da attuarsi in aree in precedenza utilizzate per attività produttive, o di deposito di sostanze pericolose, il soggetto interessato a interventi di trasformazione edilizia e di modifica di destinazione d'uso deve produrre, a corredo della documentazione per la richiesta del titolo abilitativo, un'indagine preliminare sulla qualità del suolo e del sottosuolo che dimostri la sua compatibilità con la nuova destinazione, con riferimento ai limiti disposti dalla legislazione nazionale e regionale in materia. Tale documentazione preliminare deve essere sottoposta al parere dell'ARPA.

Il Piano delle Regole si attua nel rispetto delle disposizioni regionali e della prescrizioni del Regolamento Edilizio volte a garantire una maggiore efficienza energetica ed un minor consumo di risorse non rinnovabili (p. es. acqua).

2.2.- Tutela e sviluppo del verde nelle aree urbanizzate

a)- Negli interventi di ristrutturazione che incidono sulle aree di pertinenza modificando l'organizzazione e l'assetto degli spazi destinati a verde, gli alberi e gli arbusti esistenti devono essere rilevati e indicati su apposita planimetria, con documentazione fotografica se richiesta dal Comune.

I progetti edilizi devono essere studiati in maniera da rispettare gli alberi esistenti, avendo particolare cura di

non offendere gli apparati radicali e osservando allo scopo la distanza minima di m 3,00 di tutti gli scavi (fondazioni, canalizzazioni, ecc...) dalla base del tronco (colletto) di alberi d'alto fusto, a meno che non si adottino particolari accorgimenti per la realizzazione delle fondazioni.

Ogni albero d'alto o medio fusto che debba essere abbattuto deve essere sostituito con altra pianta d'alto fusto a meno che un progetto agronomico firmato da un tecnico abilitato (laureato o diplomato) non proponga altre soluzioni atte a realizzare una adeguata compensazione ambientale.

In generale sono ammesse modifiche del giardino esistente purché nello stato definitivo conseguente all'intervento risulti complessivamente salvaguardato il rapporto quantitativo e qualitativo fra gli spazi occupati dalle costruzioni e gli spazi liberi a verde e fra la quantità e qualità delle alberature preesistenti e il nuovo impianto arboreo.

b)- Nei progetti di nuovi edifici soggetti a Piano Attuativo, o attuabili tramite permesso di costruire, dovrà essere incluso il progetto dettagliato della sistemazione esterna di tutta l'area, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o a coltivo e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi, ecc...), precisando la eventuale demolizione di alberi ed arbusti esistenti.

Nei lotti che stanno all'incrocio di strade non è consentito costruire recinzioni in muratura e siepi che impediscano o limitino la visuale. L'Amministrazione Comunale potrà prescrivere oltre che adeguati arretramenti, anche le caratteristiche tecniche e costruttive da adottarsi nei singoli casi.

c)- Nelle aree residenziali derivanti dall'attuazione di Piani Attuativi o permessi di costruire convenzionati dovranno essere poste a dimora all'atto della costruzione alberi di alto fusto che, in eventuale aggiunta a quelli esistenti, realizzino una dotazione di almeno un albero d'alto fusto ogni 50 mq. di superficie fondiaria, oltre alle essenze arbustacee. La disposizione degli alberi e degli arbusti e la loro tipologia deve risultare in una planimetria in scala adeguata.

Le essenze delle alberature e degli arbusti dovranno essere scelte preferibilmente tra quelle tipiche della zona.

Gli alberi dovranno preferibilmente essere disposti in modo da formare gruppi, e in un appropriato rapporto con i fabbricati, evitando problemi di scarso soleggiamento dei fabbricati stessi.

Nel caso di costruzioni residenziali o per servizi realizzate su lotti adiacenti ad aree produttive si dovrà tendere a disporre il fabbricato in modo da lasciare il maggior distacco possibile fra questi e il confine del lotto produttivo; tale spazio dovrà essere prevalentemente a terrapieno in modo da consentire la piantumazione di alberi d'alto fusto sempreverdi in funzione di barriera protettiva, fatte salve le prescrizioni relative alla formazione di verde privato di mitigazione-compensazione definite dalla normativa del Piano Attuativo.

2.3.- Interventi di compensazione ambientale a favore della permeabilità del suolo

Nel caso di modifica in aumento del rapporto di copertura Rc, o di riduzione del rapporto Rp. oltre i valori limite stabiliti per le singole zone per effetto di disposizioni derogatorie regionali o nazionali, o nel caso in cui l'amministrazione comunale lo ritenga necessario per realizzare un migliore assetto planivolumetrico e per conseguire benefici pubblici, (per es. cessione di aree per migliorare la viabilità, per realizzare percorsi pedonali, per migliorare il rapporto con aree o impianti pubblici) si deve compensare la perdita di suolo permeabile oltre che con l'eliminazione, se possibile, di pavimentazioni non permeabili, anche con la realizzazione di un adeguato equipaggiamento arboreo aggiuntivo rispetto a quello preesistente, o in alternativa con l'esecuzione, secondo le indicazioni del Comune, di interventi di compensazione ambientale al di fuori dell'area d'intervento.

3.- Nucleo centrale storico e complessi edilizi di antica formazione – Zona A

E' la zona a destinazione prevalentemente residenziale e a servizi urbani corrispondente al vecchio nucleo abitato e ai complessi edilizi rurali di origine storica. Tale zona è definita "di recupero" ai sensi della L. n° 457/78.

Il Piano delle Regole per quanto riguarda la zona "A" ha come finalità:

- la conservazione e valorizzazione degli edifici, degli spazi, degli elementi decorativi, vincolati, e non vincolati, storici o meritevoli di tutela
- la conservazione e valorizzazione delle emergenze di pregio storico e degli elementi della memoria
- la salvaguardia delle caratteristiche tipo morfologiche della storia e tradizione locale, dei valori d'insieme, del paesaggio (cortine edilizie, ecc.)
- la riqualificazione e valorizzazione delle corti di valore storico
- il recupero e la qualificazione del patrimonio abitativo
- l'eliminazione delle anomalie e incongruità tipomorfologiche o funzionali del tessuto edilizio (edifici incongrui).

3.1.- Indirizzi generali di tutela architettonica e ambientale nella zona A

Criteri d'intervento:

a) - non sono ammesse modificazioni alle coperture per l'installazione di impianti che ne alterino visibilmente il profilo verso gli spazi pubblici; l'installazione di antenne e di altri volumi e apparati tecnici può avvenire, eventualmente, nelle parti interne delle costruzioni e avendo comunque verificato che il loro ingombro visivo non sia tale da emergere in modo rilevante alla vista dagli ambiti pubblici e comuni pertinenti o adiacenti e comunque che non sporgano dal colmo del tetto per più di m. 2,50, salvo specifica autorizzazione in deroga da parte dell'Amministrazione Comunale ove non sia possibile una diversa idonea collocazione, o tali impianti siano di interesse generale.

Nel caso di ristrutturazione, restauro, ricostruzione e sostituzione edilizia devono essere eliminate le superfetazioni e le strutture edilizie architettonicamente incoerenti (tettoie, volumi, sovrastrutture e accessori destinati a deposito), ovvero collocate in modo da pregiudicare l'unitarietà degli spazi comuni e la loro forma, anche se frazionati, in particolare se si tratta di spazi a giardino.

b) - è in ogni caso fatto obbligo di conservare tutti gli elementi costruttivi e decorativi di pregio esistenti o reperiti durante i lavori, sia all'interno che all'esterno degli edifici (con particolare riguardo a volte, archi, soffitti, stipiti di porte e finestre, camini, cornici, lesene e altri elementi decorativi, scultorei e pittorici, anche se realizzati con materiali non pregiati); pertanto i progetti riguardanti immobili comunque classificati dagli elaborati grafici del P.G.T. devono evidenziare gli elementi architettonici, costruttivi di pregio e/o di presumibile valore storico; lo stesso inventario deve riguardare gli elementi scultorei, pittorici, decorativi che pur non essendo costitutivi del carattere architettonico dell'edificio rappresentano un valore aggiunto importante per la memoria storica della città, elementi che, se necessario per la loro conservazione, possono essere rimossi, con l'assenso dell'Amministrazione Comunale e collocati in altra posizione idonea alla loro valorizzazione, possibilmente nello stesso ambito edilizio.

Al fine della conservazione e valorizzazione di tali caratteri ed elementi per ogni intervento che non sia di semplice manutenzione ordinaria gli atti presentati al comune per la richiesta del Titolo abilitativo devono essere accompagnati da una dettagliata documentazione grafica e fotografica (inventario) e da autocertificazione del proprietario circa la veridicità della documentazione stessa.

Ove si debba procedere ad un restauro conservativo è necessario indicare, con rigore tecnico - scientifico, le modalità di restauro che si intendono adottare per la conservazione.

3.2.- Prescrizioni sull'uso di tecnologie edilizie, di materiali e colori

c)- E' generalmente da preferire, anche nel caso di nuova costruzione e di ricostruzione, l'uso di materiali tradizionali (in generale l'intonaco cementizio eventualmente tinteggiato e il cotto a vista), sia per le parti esterne dell'edificio, che per le parti interne.

E' comunque da evitare, salvo particolari casi giustificati dai caratteri architettonici dell'edificio l'uso in vista di materiali metallici, plastici, litoidi, ceramici a superficie lucida e/o riflettente, o dipinta con colori puri, come: l'alluminio anodizzato di colore naturale; l'acciaio inox, le lastre ondulate, o piane, in plastica e con lamina metallica, per coperture o chiusure perimetrali; le lastre da rivestimento, o altri manufatti esterni, di pietra lucida; le piastrelle, o tessere da rivestimento, in ceramica smaltata -a meno che non si tratti di elementi decorativi coerenti con i caratteri stilistici dell'edificio-; i vetri specchianti; le vernici plastiche a superficie lucida e le tinte polimeriche, o comunque pellicolanti, di colore puro e di tono piatto e uniforme.

Se le condizioni di degrado rendono indispensabile la sostituzione di elementi costruttivi, si consiglia l'impiego della tecnologia costruttiva preesistente, ovvero, solo nel caso di intervento di degrado grave, l'adozione di materiali ed elementi costruttivi nuovi, nel rispetto dei criteri sopraindicati.

d)- Riguardo ai singoli elementi costruttivi si indicano i seguenti criteri di scelta:

- per le coperture inclinate: l'uso in genere di elementi di laterizio; materiali diversi sono ammessi se risulta dimostrata dal progetto la coerenza non solo architettonica intrinseca, ma anche con l'adiacente contesto;

- per gli elementi accessori di coronamento, quali camini, canne, terminali di impianti tecnici: l'uso di cotto o di intonaco tinteggiato o non, in linea con le facciate, evitando il cemento armato a vista, le canne di acciaio verniciato o inox a vista;

- eventuali canalizzazioni di ventilazione in acciaio a vista, anche se verniciate, necessarie per ottemperare a disposizioni di legge, si possono realizzare solo nelle facciate che non prospettano su spazi pubblici, e comunque non all'interno di "corti dell'impianto storico";

- per i canali di gronda e i pluviali esterni è da preferire l'uso del rame e della lamiera verniciata con tonalità in accordo con il colore delle facciate;

- per le tinte delle murature: l'uso di colori scelti tra la gamma dei colori tipici locali, e coerenti con l'insieme, escludendo i colori forti e puri;

- per i rivestimenti esterni: l'uso dell'intonaco civile, con eventuale zoccolatura in pietra non lucidata e d'intonaco di cemento, o cemento e graniglia, o l'impiego del cotto naturale;

- per le ringhiere e i parapetti: l'uso del ferro, del legno, o di elementi decorativi in cemento e graniglia se formalmente coerenti con altri elementi del contesto;

- per le recinzioni: l'uso di ferro, o legno, per soluzioni trasparenti; per le recinzioni esterne è consentito anche il parziale impiego di muratura di mattoni a vista o intonacati, in accordo con preesistenti recinzioni chiuse coerenti con i caratteri stilistici degli edifici; i parametri dimensionali sono stabiliti dall'art. 16 del titolo I delle NTA.

- per le cornici e i bancali delle finestre, delle porte esterne e delle vetrine: l'uso di pietra non lucidata, segata e/o lavorata a punta o con bocciarda ed eventualmente l'uso di manufatti in cemento e graniglia se costruttivamente e formalmente coerente con altri elementi già presenti nel contesto;

- per i serramenti delle porte esterne, a battenti, pieni o vetrati: l'uso del legno naturale o verniciato, ed eventualmente l'impiego di telai in ferro o alluminio purché verniciati;

- per i serramenti delle finestre: l'uso in genere di infissi e telai in legno naturale o verniciato, ed eventualmente in plastica colorata, in metallo purché verniciato, purché non si tratti di colori puri; lo stesso per le serrande dei box auto; l'impiego di imposte piene o grigliate, del tipo a persiana, in legno naturale o plastica colorata;

- per le vetrine e i serramenti dei negozi: l'uso del vetro a giorno, o intelaiato in infissi di legno naturale o verniciato, o di metallo purché verniciato, sempre con esclusione di colori puri; le serrande devono possibilmente essere del tipo a maglia e in ogni caso della tipologia prevalente nel contesto del prospetto dell'edificio;

- per i basamenti degli edifici: materiali lapidei (beola, serizzo, granito, in lastre non lucidate), mattoni a vista, intonaco.

Eventuali soluzioni diverse da quelle sopra previste, ma coerenti con i criteri enunciati, saranno specificamente sottoposte al giudizio della Commissione per il paesaggio o edilizia, fornendo anche le campionature da essa ritenute necessarie.

3.3.- Procedura di coordinamento degli interventi (Di.Co.)

Allo scopo di garantire un'efficace tutela dei valori storici, architettonici, ambientali e di ottenere l'inserimento coerente di interventi parziali nel contesto edilizio di riferimento, evitando un'irrazionale attività di recupero, per gli interventi che interessano le facciate o la realizzazione di nuovi volumi soggetti alla procedura di coordinamento si prescrive quanto segue.

I progetti devono essere predisposti sulla base di uno studio d'insieme che dimostri il perfetto coordinamento e la coerenza morfologica degli elementi del progetto parziale con quelli degli edifici adiacenti. Lo studio d'insieme è costituito dal rilievo architettonico e fotografico dello stato di fatto e dalla indicazione in esso degli "elementi guida del contesto" che si ritiene debbano costituire "invariante morfologica" (per es. allineamenti in pianta ed in altezza; proporzione e forma prevalente o più storicamente connotativa delle aperture e delle logge, posizione in altezza dei balconi e loro forma; posizione dimensione e forma di fasce marcapiano, cornici, gronde, zoccolature, lesene; materiali principali; colori); tale rilievo sarà rappresentato dallo sviluppo in piano delle fronti dell'edificio interessato dall'intervento, risvolti compresi, integrato dal disegno delle fronti degli edifici contigui, o degli edifici del complesso edilizio di riferimento.

Dimostrati i requisiti di coerenza, anche sulla base del Parere della Commissione per il Paesaggio, l'Ufficio Tecnico Comunale autorizzerà l'intervento tramite una direttiva di coordinamento (Di.Co.): il progetto potrà essere realizzato, secondo i casi, tramite permesso di costruire convenzionato o tramite intervento diretto.

Col parere di cui sopra potrà essere attribuito al progetto approvato anche il valore di "progetto guida" per l'ambito definito dalla direttiva stessa. Tale progetto guida non costituisce piano urbanistico attuativo, bensì strumento di supporto per l'istruttoria tecnica comunale e di indirizzo progettuale per gli operatori privati che intendano procedere al recupero di altre parti del complesso edilizio con interventi parziali in momenti successivi.

La Di.Co. assumerà quindi la funzione di strumento guida per la valutazione dei successivi interventi e potrà comunque essere verificata ed eventualmente integrata, o motivatamente modificata, contestualmente all'approvazione dei successivi interventi di recupero riguardanti l'ambito definito dal provvedimento.

3.4.- Modalità d'attuazione degli interventi nella Zona A

Fatte salve le prescrizioni normative che, in rapporto alla tipologia dell'intervento e alla caratteristica del contesto architettonico – ambientale, subordinano esplicitamente la realizzazione degli interventi alla approvazione di un Piano di Recupero, il Comune con specifico provvedimento ai sensi dell'art. 27 della legge 457/1978 potrà, anche successivamente, individuare i complessi edilizi, gli immobili e le aree ove, allo scopo di attuare un recupero edilizio unitario e di elevato valore ambientale, gli interventi sono assoggettati alla approvazione di un preventivo Piano di Recupero. Con tale determinazione il C.C. definirà anche gli obiettivi e i criteri d'intervento a cui il progetto di P.R. dovrà attenersi. Nel caso di Piano di Recupero di iniziativa pubblica il Comune dovrà provvedere alla sua approvazione entro cinque anni dalla data della delibera di individuazione; trascorso tale termine i privati potranno procedere sostitutivamente.

Dopo la individuazione, in attesa dell'approvazione del Piano di Recupero sono possibili esclusivamente interventi di manutenzione e risanamento igienico.

In assenza dell'obbligo di preventivo Piano di Recupero gli interventi, salvo quelli di manutenzione ordinaria, sono in genere assenti tramite Titolo abilitativo semplice con la procedura del coordinamento o tramite permesso di costruire convenzionato.

3.5.- Destinazioni non ammesse nella Zona A

Nella zona A non sono consentite le seguenti destinazioni d'uso, con riferimento all'art 9, Titolo I delle presenti NTA: destinazione agricola, produttiva, artigianale di trasformazione, commerciale di cui alle sigle C2, C4, C5.

3.6.- Edificabilità ammessa nella zona A

Nella zona "A", al di fuori degli ambiti del tessuto edilizio di completamento e salvo i casi di seguito previsti, sono confermati i volumi esistenti.

Negli edifici non soggetti a vincolo né classificati come meritevoli di tutela è sempre possibile l'aumento di Slp quando ciò non comporti alterazione dell'involucro edilizio, ovvero del volume reale.

a)- I rustici di origine storica, anche se parzialmente modificati, sono recuperabili, ai fini di un uso residenziale, conservando o ripristinando gli elementi costruttivi, le forme e i materiali tipici originari; l'intervento, può attuarsi anche con un incremento della Slp., ma senza modifica del volume reale.

b)- Con esclusione degli edifici soggetti a vincolo, o classificati come meritevoli di tutela, o riguardanti complessi edilizi unitari dell'impianto storico, sono consentiti incrementi volumetrici con modifica dell'involucro edilizio quando le unità immobiliari direttamente collegate a due edifici di maggiore altezza, o comprese fra edifici appartenenti alla stessa "cortina edilizia meritevole di conservazione", possono essere sopraelevate, utilizzando la procedura del coordinamento, fino all'altezza di gronda e di colmo dell'edificio laterale più basso;

c)- Poiché lo scopo è quello di risolvere architettonicamente la presenza di frontespizi nudi e antiestetici, gli interventi di sopraelevazione devono provvedere ad eliminare, o mitigare, con opportuni accorgimenti architettonici e/o decorativi, le parti di frontespizio rimaste scoperte.

d)- I sopralzi di cui sopra possono essere utilizzati per la realizzazione di spazi, abitabili o non, di pertinenza di alloggi sottostanti, ma non devono dar luogo a nuove unità abitative autonome.

e)- Sia nel caso di sopraelevazioni, come nel caso di interventi che non modificano l'altezza, la linea di gronda e l'andamento delle falde di copertura, al fine di adeguarsi alle disposizioni del regolamento edilizio e d'igiene comunale è sempre consentita la realizzazione di lucernari tipo Velux sporgenti dal piano di copertura non più di 20 cm.; nelle falde di copertura che non fronteggiano spazi pubblici, di edifici che non siano "complessi edilizi unitari dell'impianto storico" o "edifici soggetti a vincolo", è consentita la realizzazione di aperture per la realizzazione di terrazzini per l'apertura di porte-finestre, che non devono avere uno sviluppo lineare maggiore di m. 2,50 e devono essere fra loro opportunamente distanziati.

3.7.- Edifici incongrui

Il Piano delle Regole individua gli episodi edilizi che costituiscono un fattore di discontinuità, frattura e incongruità ambientale e per i quali il riempimento dei vuoti (ampliamento), o la sostituzione edilizia, con criteri di coerenza tipologica e morfologica rappresentano un provvedimento di miglioramento del paesaggio urbano.

a).- Nel caso di "vuoto volumetrico" l'eliminazione dell'incongruità può avvenire tramite "ampliamento" dell'edificio esistente, da attuare con il criterio del coordinamento, tramite permesso di costruire convenzionato (articolo 3.2. precedente), adeguando planivolumetricamente il profilo dell'edificio nuovo a quello degli edifici esistenti. L'acquisizione del volume necessario a colmare il "vuoto volumetrico" ha valore d'incentivo e avviene con le modalità di cui all'articolo 5.4, Titolo II.

b).- Sono considerati incongrui gli edifici, individuati sulle tavole del Piano delle Regole del nucleo storico, e quelli che superano per più di due piani e per più di 6,00 metri l'altezza degli edifici adiacenti, o più prossimi, lungo lo stesso fronte stradale; la loro eventuale sostituzione deve dar luogo alla ricostituzione della cortina stradale rispettando criteri di coerente allineamento alle altezze degli edifici adiacenti lungo lo stesso fronte stradale.

L'attuazione, in base ad un indice massimo If. di 3,5 mc/mq deve avvenire tramite Piano di Recupero.

In assenza di tale adeguamento sono consentiti solo interventi di ristrutturazione interna e di manutenzione ordinaria.

c).- Sono inoltre incongrui i volumi edilizi con destinazioni non conformi a quelle ammesse. Il volume di tali edifici può essere recuperato per destinazioni consentite nella zona A; il volume recuperabile si ottiene moltiplicando la Slp. per un'altezza d'interpiano pari a quella esistente e comunque non maggiore di m. 3,50. La sostituzione dell'edificio esistente, o l'intervento conseguente al suo trasferimento volumetrico, si attua mediante permesso di costruire convenzionato e nel rispetto della procedura di coordinamento.

Il nuovo edificio, o i nuovi edifici conseguenti all'intervento di sostituzione, non devono avere altezza superiore a m. 10,50; se disposti lungo la strada non devono avere altezza superiore a quella dell'edificio più

prossimo situato lungo il bordo stradale.

In attesa dell'adeguamento sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria.

3.8.- Modalità d'attuazione degli interventi che comportano aumento o modifica del volume edilizio

Tutti gli interventi che consentono incremento o modifica del volume edilizio, o il recupero di edifici rustici di connotati storici, possono avvenire solo su richiesta preventiva e documentata del proprietario e dopo accertamento da parte del Comune della sussistenza delle condizioni previste dalle presenti norme e di fondate motivazioni di miglioramento ambientale, sentito il parere della Commissione per il paesaggio o della Commissione Edilizia. L'attuazione deve avvenire tramite permesso di costruire convenzionato e con i criteri di coerenza morfologica e architettonica di cui al precedente articolo 3.1.

Gli incrementi volumetrici necessari hanno valore di "incentivo" volto al miglioramento del paesaggio urbano e delle condizioni abitative e possono essere realizzati acquisendo il volume a titolo oneroso dal Comune, che a tale scopo utilizzerà la quota parte di volume a sua disposizione per interventi di riqualificazione paesaggistica, oppure compensando l'incremento volumetrico con la demolizione di un equivalente o maggior volume di strutture accessorie, (che non siano superfetazioni o tettoie), esistenti nell'area d'intervento o all'interno di altre proprietà, anche non adiacenti. La procedura relativa all'acquisizione o al trasferimento volumetrico comporta la sottoscrizione da parte di tutte le parti private interessate dell'impegno alla demolizione delle strutture accessorie e al conseguente ripristino dell'area, da una parte, e all'utilizzo compatibile del volume acquisito dall'altra.

3.9.- Parcheggi di pertinenza

Tutti gli interventi che comportano un incremento della Slp. residenziale possono essere consentiti solo se sia dimostrata l'esistenza di posti auto in numero sufficiente a coprire le esigenze dell'intero ambito edilizio a cui sono pertinenti - incrementi edilizi compresi -, o almeno si preveda la realizzazione di posti auto aggiuntivi per le nuove unità abitative; in questo caso la verifica di congruità va fatta con riferimento al parametro di almeno un posto auto per ogni nuova unità abitativa autonoma. Per unità abitative autonome s'intendono quelle che non si configurano come un ampliamento di altre unità abitative e che risultano accessibili in modo indipendente da spazi comuni.

I parcheggi sotterranei accessibili tramite impianti meccanici sono sempre consentiti; la realizzazione di rampe non è ammessa nelle "corti dell'impianto storico".

3.10.- Classificazione degli elementi costitutivi del tessuto edilizio

Le tavole di Piano classificano gli edifici, gli elementi architettonici, gli spazi del nucleo storico e i complessi edilizi storici esterni ad esso ai fini di stabilire, nei diversi casi, la tipologia degli interventi consentiti.

a) - Edifici soggetti a vincolo l. 42/2004 - o individuati come meritevoli di tutela

Tipologia dell'intervento: **Restauro e risanamento conservativo**

Tramite permesso di costruire sono ammessi:

- Interventi di restauro e risanamento conservativo come da art. 27, paragrafo 1c) della l.r. 12/2005; previo parere della Soprintendenza per quanto riguarda gli edifici vincolati.
- Gli spazi liberi di pertinenza, individuati dal P.G.T., sono da considerare parte integrante degli edifici e vanno conservati in modo decoroso a cura della proprietà, restaurando tutti gli elementi riguardanti la forma degli spazi, la conformazione dei percorsi, la qualità dei materiali, il verde, le pavimentazioni, gli elementi decorativi e di arredo, ecc., riferibili all'impianto originario, o nuovi ma ritenuti coerenti; la eventuale riqualificazione o sostituzione deve avvenire tramite un progetto unitario, utilizzando materiali e manufatti adeguati ai caratteri delle parti conservate originarie e/o delle finiture dell'edificio a cui sono pertinenti.

b)- Complessi edilizi unitari dell'impianto storico

Tipologia dell'intervento: **Conservazione orientata:**

Conservazione dell'involucro edilizio (sedime, forma, altezza, copertura); non sono consentiti sopralz;

Tramite intervento diretto con la procedura del coordinamento sono ammessi i seguenti interventi:

- Ristrutturazione interna, anche con aumento della Slp. e delle unità abitative;
- Interventi sulle facciate interne e verso gli spazi pubblici, senza modifica del volume reale, per sostituire materiali ed elementi architettonici deteriorati e per conseguire gli adeguamenti igienici necessari (per es. apertura di nuove finestre o luci di negozi).
- Demolizione e ricostruzione com'era di porzioni limitate anche con parziali e limitate modifiche volumetriche e delle facciate verso gli spazi interni, in quanto necessarie per esigenze igieniche o di funzionalità, a seguito della ristrutturazione delle unità immobiliari.

c)- Corti dell'impianto storico

Tipologia dell'intervento; **Ricomposizione unitaria:**

Il PR individua le "corti unitarie dell'impianto storico" la cui superficie dovrà essere mantenuta libera da ulteriori corpi accessori, o recinzioni, che ne frammentino gli spazi.

Tramite Piano di Recupero sono possibili:

- Interventi di ristrutturazione urbanistica delle costruzioni in esse contenute, conservando la SIp esistente, anche con recupero come residenza di volumi accessori destinati a deposito o ad attività artigianali.

La ristrutturazione, sulla base di un progetto unitario, deve avere lo scopo di riorganizzare e compattare planivolumetricamente le strutture accessorie e non, presenti entro la corte, con un uso coerente dei sistemi costruttivi, dei materiali e dei colori, che faccia riferimento ai caratteri connotativi formali degli edifici principali, ridefinendo, sempre unitariamente i percorsi, le pavimentazioni, gli elementi di arredo e di verde.

E' possibile un incremento dei volumi non superiore al 15%, quale incentivo.

L'intervento di ristrutturazione urbanistica deve in ogni caso consentire un aumento dei posti auto pertinenziali proporzionato all'eventuale incremento delle superfici residenziali, secondo i criteri di cui al precedente art. 10; la realizzazione dei nuovi posti auto può avvenire entro l'ambito, o all'esterno di esso tramite asservimento; ove i posti auto necessari siano realizzati al piano terra degli edifici principali, la SIp così utilizzata può essere compensata dalla realizzazione di un uguale incremento delle superfici residenziali nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione, sempre entro il limite dell'incremento volumetrico sopra definito.

d)- Sistemi edilizi con valore d'insieme, di interesse ambientale

Tipologia dell'intervento: **Conservazione tipologica**

Conservazione degli allineamenti lungo gli spazi pubblici; modifiche possibili del profilo edilizio interno, anche con aumento del volume, con le procedure e i criteri seguenti:

Tramite intervento diretto con la procedura del coordinamento sono consentiti:

- Sopralzi con i criteri del precedente articolo 7; nelle falde che guardano verso gli spazi pubblici le aperture in copertura devono essere del tipo Velux e non devono sporgere dall'estradosso della falda per più di 20 cm.
- Ristrutturazione interna, anche con aumento della SIp., per adeguamenti igienici e funzionali delle unità abitative e, se necessario, con parziali modifiche in pianta del profilo edilizio verso gli spazi interni e aumento del volume non superiore al 15%.

Tramite premesso di costruire convenzionato con la procedura del coordinamento:

- Demolizione e ricostruzione com'era, salvo gli interventi sulle facciate che, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai successivi art. 13 e 14, siano volti a ricondurre ad unitarietà architettonica gli elementi compositivi, valorizzando e richiamando le caratteristiche originarie.

e)- Cortine edilizie meritevoli di conservazione / riqualificazione

Tipologia dell'intervento: **Valorizzazione paesaggistica:**

Le tavole del PR individuano le cortine edilizie che riproducono o richiamano forme connotative dell'impianto storico e del paesaggio urbano.

Tramite intervento diretto con la procedura del coordinamento sono possibili:

- Interventi di demolizione o ricostruzione, se consentiti in riferimento alla classificazione degli edifici, conservando la continuità della cortina e ripristinandola, dove eventualmente siano presenti parziali discostamenti o interruzioni.

La conservazione della continuità implica non solo il rispetto dell'allineamento in pianta indicato graficamente sulle tavole del PR, ma anche un coerente accordo morfologico e di materiali fra unità edilizie contigue, secondo quanto stabilita dal precedente art. 3.2. relativo alla procedura di coordinamento.

f)- Tessuto edilizio di completamento di limitato valore storico e ambientale

Tipologia dell'intervento: **Riqualificazione**

All'interno degli isolati definiti dagli assi storici e in parte da nuova viabilità il tessuto edilizio risulta costituito da elementi residui di origine non recente e da rustici, ma anche da edifici nuovi. La conformazione insediativa è più libera e in genere non rispetta il criterio dell'allineamento lungo le strade e consente e anzi suggerisce in alcuni casi l'esigenza di una ricomposizione volumetrica.

Poiché tale tessuto edilizio è comunque parte costitutiva della zona A le trasformazioni ammesse devono rispettare le indicazioni e disposizioni di cui al precedente articolo 3.1.

Tramite intervento diretto sono possibili i seguenti interventi:

- Ristrutturazione
- Sopralzi, come definiti al precedente art. 3.7.
- integrazioni volumetriche per la realizzazione di scale esterne anche chiuse,

- attrezzature (di volume non superiore al 15% dell'esistente) che siano un'integrazione funzionale delle unità abitative (servizi igienici, impianti tecnologici, box per auto e simili), purchè i volumi relativi siano collegati direttamente al corpo principale e realizzati con modalità costruttive, finiture, caratteristiche architettoniche coerenti e di qualità equivalente"

Tramite permesso di costruire convenzionato:

- Demolizione e ricostruzione dov'era
- Recupero a fini abitativi dei rustici anche se privi di connotati storici e dei volumi che hanno destinazione non compatibile (che non siano tettoie, o volumi accessori isolati) anche tramite demolizione e ricostruzione

Tramite Piano di Recupero:

- Con la finalità di conseguire un assetto più ordinato, ristrutturazione urbanistica. La ristrutturazione urbanistica può riguardare singoli edifici da disporre diversamente nello spazio, o più edifici da riassemblare unitariamente, anche recuperando volumi rustici o con destinazioni non compatibili (come previsto al punto precedente), con un possibile aumento del volume del 15%, come massimo.

I nuovi volumi riassemblati e i loro eventuali ampliamenti non devono essere realizzati a distanza minore di 15 m. dagli edifici soggetti a vincolo o classificati come meritevoli di tutela e dai complessi edilizi unitari dell'impianto storico.

L'assetto definitivo deve realizzare una migliore e più qualificata organizzazione degli spazi pertinenziali e un rapporto più ordinato e unitario degli edifici con gli spazi pubblici.

L'altezza degli edifici non può, di norma, essere maggiore di quella degli edifici preesistenti e comunque non superiore a m. 10; gli edifici esistenti di un solo piano possono essere ricostruiti con un'altezza di due piani e comunque non maggiore di m. 7,00.

g)- Cascine storiche

Sono presenti nel territorio comunale edifici rurali e rustici con connotati tipologici e architettonici riferibili a modalità costruttive e a modelli insediativi storici della vita rurale. La loro conservazione ha lo scopo di conservare aspetti caratteristici della tradizione e della cultura locale.

Per questi edifici che il P.G.T. individua e classifica come cascine storiche, è ammessa esclusivamente la destinazione residenziale, o altra, compatibile con la destinazione residenziale, direttamente attinente allo svolgimento dell'attività agricola.

Gli interventi necessari per realizzare gli spazi utili a realizzare una migliore funzionalità del complesso, senza modificarne i caratteri tipomorfologici devono: conservare l'involucro edilizio (sedime, forma, altezza, copertura), gli elementi costruttivi e formali connotativi (pilastri, lesene, archi, architravi, volte, loggiati), nonché le porte e le finestre (nelle dimensioni e forme originarie), eliminando gli elementi architettonici e i materiali impropri e sostituendoli, se necessario, con altri uguali o compatibili con le caratteristiche architettoniche dell'edificio e con i sistemi costruttivi della tradizione locale.

Tramite intervento diretto è consentita:

- la ristrutturazione interna, anche con aumento della Slp.,

in relazione con la ristrutturazione è necessario:

- eliminare le funzioni non compatibili con la destinazione agricola;
- provvedere alla demolizione delle superfetazioni e delle costruzioni accessorie non coerenti stilisticamente con l'edificio principale; di queste ultime è possibile il recupero del volume per realizzare in altra posizione una struttura edilizia non precaria, coerente con i sistemi costruttivi le forme e i materiali dell'edificio principale.

Il P.G.T. definisce anche una "fascia di rispetto" entro la quale non possono essere realizzare strutture edilizie anche se attinenti con l'attività agricola, fatta eccezione per le serre.

h)- Giardini e parchi storici

I giardini e i parchi storici, sia che risultino pertinenti ad edifici vincolati o classificati come meritevoli di tutela, sia che si configurino come parti a se stanti ma costitutive dei caratteri specifici del Nucleo Storico, sono soggetti a un vincolo di tutela volto a garantire la conservazione degli elementi connotativi dell'impianto originario (vegetazione e organizzazione - conformazione degli spazi).

Fatta salva la possibilità di operare gli interventi manutentivi della vegetazione esistente, delle pavimentazioni e degli arredi, ogni integrazione o sostituzione delle alberature e ogni modifica che incida sulla forma e organizzazione degli spazi deve avvenire tramite progetto approvato dalla Pubblica Amministrazione e, per quanto riguarda l'impianto arboreo, sulla base di una perizia agronomica che certifichi la necessità degli interventi sostitutivi o integrativi e la coerenza tipologica e morfologica delle modifiche necessarie.

3.11.- Verde di rilevante valore paesaggistico - ambientale

Si tratta di aree verdi di rilevante valore paesaggistico - ambientale, individuate ai sensi dell'art. 10, paragrafo 1 della l.r. n° 12/2005. In relazione alla loro importanza come parti costitutive e strettamente connesse con l'impianto storico, non sono soggette a trasformazione urbanistica.

Il loro mantenimento deve avvenire con i criteri di cui al precedente articolo 2, paragrafo 2.2.a); ove si tratti di aree private le modifiche alla conformazione degli spazi e la sostituzione di alberature d'alto fusto deve essere autorizzata dall'Amministrazione Comunale, che potrà richiedere la presentazione di una relazione agronomica.

3.12.- Aree per attrezzature religiose e parrocchiali

Sono aree destinate allo svolgimento delle attività di culto, intesa come attività principale, ed a quelle tradizionalmente complementari e di supporto.

All'interno di tali aree, comprese nel nucleo storico o esterne ad esso, si individuano spazi di differente pregio, diversamente classificati: la realizzazione di nuovi interventi edilizi, se necessari, non deve avvenire a detrimento, se non marginale, delle aree verdi di valore ambientale; gli eventuali nuovi edifici connessi all'attività religiosa (abitazioni, strutture per l'istruzione, per la ricreazione, per scopi socio-assistenziali, per lo sport e servizi relativi), fatta quindi eccezione per le chiese, non devono avere di norma altezza superiore a due piani ed a m. 7,00; possono avere altezza superiore se si collegano con edifici esistenti raccordandosi coerentemente alle loro linee di gronda e di colmo, ovvero quando edifici di maggiore altezza siano presenti nell'immediato contesto.

Le nuove costruzioni possono essere realizzate tramite intervento diretto, sulla base di un progetto unitario relativo agli edifici e alla sistemazione degli spazi pertinenziali, o interessati da modifiche dell'assetto planimetrico (aree libere circostanti, percorsi, spazi di sosta, verde, ecc.), senza incidere sugli spazi pubblici e di uso pubblico (sagrati, piazze, ecc.) e compensando l'eventuale occupazione di aree verdi, alberate e non, con adeguati interventi di integrazione e miglioramento ambientale.

3.13.- Alberi monumentali

Per gli alberi monumentali, in quanto patrimonio di biodiversità e di pregio ambientale oltre che di interesse storico, culturale, o paesaggistico, vale la disciplina di tutela e sanzionatoria prevista dal Codice dei beni culturali e del paesaggio. Il Comune ha il compito di tutelarne l'integrità al fine di provvedere alla cura e alla manutenzione necessaria. Non sono pertanto ammessi interventi, anche di tipo manutentivo, che non siano autorizzati dal Corpo Forestale dello Stato (o da organi equivalenti della Regione) e che non avvengano sotto la vigilanza del Comune.

3.14.- Collegamenti pedonali esistenti o possibili di interesse collettivo fra spazi privati e pubblici

Sulla tavola del Piano delle Regole relativa al Nucleo Storico sono rappresentati, a valore indicativo, con apposito simbolo grafico (tratteggio), i percorsi pedonali che rappresentano potenziali o reali collegamenti fra varie parti del tessuto edilizio e in particolare fra le corti private e gli spazi pubblici. Tali elementi sono connotativi dell'impianto storico e meritano una conferma, da realizzare tramite procedure di negoziazione in corrispondenza a interventi edilizi (non di semplice manutenzione) riguardanti le corti interessate.

3.15.- Nuova viabilità pedonale pubblica

La previsione riguarda l'accessibilità ad un'area pubblica e realizza un obiettivo di interesse generale, ha pertanto valore di vincolo urbanistico e ambientale.

3.16.- Apertura di vetrine

Nella facciate degli edifici che sono parte di una cortina edilizia è possibile aprire vetrine di negozi nel rispetto dei seguenti criteri.

Nel caso di una nuova apertura o di sostituzione degli infissi di una vetrina esistente il vano murario che delimita la vetrina stessa deve avere i seguenti requisiti: rispetto alla vetrina adiacente più prossima deve avere le stesse caratteristiche per quanto riguarda l'altezza e la forma (non è consentito, per esempio, realizzare un'apertura arcuata a fianco di un'apertura rettangolare), la cornice muraria, l'altezza dell'intradosso dell'insegna. Gli infissi devono essere realizzati con materiali e colori conformi alle disposizioni di cui al precedente art. 3.1.

Ove nell'edificio non siano presenti altre vetrine il nuovo vano vetrina deve avere forma e proporzioni coerenti con le caratteristiche delle altre aperture presenti in facciata e deve tener conto degli allineamenti definiti da cornici marcapiano, lesene, zoccolature, oltre che conformarsi alle prescrizioni del precedente articolo 3.1., per quanto riguarda i materiali.

4.- Tessuto edilizio consolidato di recente formazione a destinazione prevalentemente residenziale

4.1.- Convenzioni in atto e previste; interventi non conformi alla normativa del P.G.T.

Nelle zone disciplinate dal Piano delle Regole sono fatte salve le costruzioni realizzate o da realizzare in base a convenzioni fino al termine di validità delle stesse (fatte salve le proroghe eventualmente concesse); alla scadenza verrà a prevalere la classificazione delle tavole del P.G.T. (azzonamento) e la normativa corrispondente, se definita.

Il Piano delle Regole individua tramite apposito perimetro tratteggiato gli interventi che per la dimensione e la necessità di una adeguata sistemazione nel contesto, devono essere attuati tramite permesso di costruire convenzionato.

Per gli edifici realizzati con indici e parametri non conformi a quelli dell'azzonamento del P.G.T. si applicano le disposizioni dell'articolo 10, Titolo 1, delle presenti NTA.

4.2.- Destinazioni d'uso ammesse nelle zone prevalentemente residenziali B1, B2, B3, B4

Con riferimento alle definizioni e prescrizioni dell'art. 9, Titolo 1, delle presenti norme si applica la seguente disciplina delle destinazioni d'uso:

a)- Destinazioni non consentite

Attività produttive insalubri di prima classe, attività insalubri di seconda classe che producano inquinamento, rumore, pericolo (come definito nell'art. 9.2., Titolo 1 delle presenti NTA) e che non abbiano attinenza con la produzione e la vendita al dettaglio di beni di consumo ai residenti e alle attività ammesse nella zona.

b)- Destinazione d'uso principale

Residenza.

c)- Destinazioni d'uso compatibili

Quelle previste per la residenza al paragrafo 9.3, Titolo 1, scheda A.

Complessivamente le destinazioni compatibili non devono di norma superare il 40% della Slp complessiva.

Se l'intervento comporta la realizzazione, tramite convenzione, di una pluralità di edifici, la verifica della superficie destinata alle funzioni compatibili può essere fatta con riferimento alla percentuale media complessiva.

Le agenzie bancarie, finanziarie e turistiche con servizio di sportello, le sedi direzionali e amministrative, le attrezzature culturali, servizi pubblici o attrezzature private di interesse pubblico, attrezzature sanitarie, ricreative, sportive e ricettive possono essere estese all'intero edificio (anche in supero della percentuale massima sopra definita e comunque entro il limite di mq. 1000 di Slp) se ritenute dall'Amministrazione Comunale dotate dei necessari requisiti di accessibilità e di parcheggi (nella misura prevista per le funzioni terziarie) e quando sia garantito un rapporto non invasivo né molesto con la residenza; l'artigianato di riparazione che svolge un'attività di supporto alla destinazione principale della zona è ammesso nella misura non superiore al 50% della Slp complessivamente ammessa e realizzata; se la struttura artigianale risulta collocata in sede propria, a confine, o a breve distanza da edifici residenziali esistenti in lotti adiacenti, occorre realizzare le necessarie opere di mitigazione, soprattutto per quanto riguarda il rumore.

d) destinazioni incongrue

Nelle tavole del Piano delle Regole sono individuate tramite apposito perimetro e simbolo grafico attività produttive che per la loro destinazione sono considerate "incongrue rispetto al contesto".

Fatti salvi i provvedimenti che l'Amministrazione Comunale chiederà di adottare, nei singoli casi, al fine del rispetto dei parametri di sicurezza e di quelli relativi all'eventuale inquinamento prodotto, compreso l'inquinamento acustico, gli impianti esistenti, se considerati non nocivi dall'amministrazione Comunale, su parere conforme di Arpa e ASSL, anche a seguito di provvedimenti di riforma e adeguamento, possono essere conservati e possono essere consentite opere di ristrutturazione interna e limitati ampliamenti volumetrici, oltre a quelli ammessi ai fini del risparmio energetico, fino al massimo del 10% una tantum, della Slp esistente, anche se ciò comporta il superamento dei parametri e indici di zona, purché siano esclusivamente finalizzati al miglioramento delle condizioni igieniche e di lavoro.

In caso di estinzione dell'attività produttiva sono possibili solo interventi di demolizione e ricostruzione per la realizzazione di edifici residenziali nel rispetto degli indici e parametri della zona a cui l'area appartiene in base alla classificazione (azzonamento) del Piano delle Regole.

4.3.- Modalità d'attuazione nelle zone B1, B2, B3, B4

a)- Gli interventi di nuova costruzione e di ricostruzione riguardanti aree contrassegnate con asterisco sono soggetti a permesso di costruire convenzionato. E' altresì richiesto il permesso di costruire convenzionato quando l'intervento riguarda una pluralità di edifici e quando, a giudizio dell'Amministrazione, richiede

provvedimenti di adeguamento della viabilità (strade, marciapiedi, percorsi ciclo pedonali), la formazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico, la realizzazione di opere di mitigazione o compensazione ambientale. In tutti gli altri casi, fermo restando quanto disposto dagli articoli 33 e 52 della l.r. 12/2005, gli interventi si attuano tramite titolo abilitativo semplice.

b)- All'interno delle zone B3 e B4 sono possibili trasferimenti volumetrici di volumi che in base agli indici fondiari del Piano delle Regole risultano non utilizzati. Nelle aree in cui tali volumi approdano sono possibili, tramite permesso di costruire convenzionato, ampliamenti degli edifici esistenti o la realizzazione di superfici abitabili in mansarda con un soprizzo della copertura non superiore a m.1,00, a condizione che l'incremento volumetrico prodotto non sia superiore per più del 15% al volume consentito dall'indice di zona e dal rapporto di copertura (Rc). Ove il rapporto di permeabilità (Rp) risultasse inferiore a quello consentito nella zona, si devono prevedere adeguati interventi di compensazione ambientale da realizzare, come stabilito dal Comune, a carico del proprietario o tramite il pagamento di un contributo economico a ciò finalizzato, a integrazione dell'onere di urbanizzazione. L'entità di tale integrazione sarà stabilita in sede di delibera per la determinazione degli oneri di urbanizzazione.

4.4- Norma generale relativa all'altezza degli edifici zone B1, B2, B3, B4

Gli edifici esistenti di altezza superiore a m. 15 e con più di 4 piani fuori terra si considerano incongrui, ovvero inadatti ad un corretto rapporto volumetrico con il carattere prevalente e connotativo del tessuto edilizio consolidato.

In essi sono possibili, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di ristrutturazione e interventi di modifica ai fini dell'adeguamento ai requisiti in materia di efficienza energetica. In caso di demolizione e ricostruzione è consentito l'aumento delle unità abitative nel rispetto delle prescrizioni relative alla dotazione di parcheggi pertinenziali.

La realizzazione di box autonomi situati nell'area di pertinenza di edifici esistenti, ad essi asserviti, è consentita tramite permesso di costruire convenzionato con un possibile aumento del rapporto Rc, non maggiore del 15%, a fronte di interventi di compensazione ambientale da realizzare come previsto al precedente art. 4.3, comma b).

Nel caso di intervento di ristrutturazione edilizia la realizzazione dei posti auto pertinenziali deve di norma avvenire in sottosuolo o entro il corpo degli edifici principali, ovvero recuperando a questo uso volumi accessori esistenti".

4.5.- Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Zona B1

Trattasi di insediamenti che si sviluppano prevalentemente attorno al nucleo storico, o periferici recenti, di rilevante impatto tipo morfologico soprattutto per quanto riguarda le altezze degli edifici.

Densità edilizia	lf. 2,85 mc/mq
Altezza	13,40 m., fatta salvo l'altezza esistente se maggiore
N° massimo piani fuori terra	4, + eventuale mansarda
Rapporto di copertura	40%
Rapporto di permeabilità	30%
Tipologia edilizia	edifici isolati di tipo condominiale

All'altezza massima sopra prescritta devono adeguarsi gli interventi di demolizione e ricostruzione; sono comunque possibili interventi di ristrutturazione interna, che possono anche comportare l'aumento delle unità abitative, interventi di complessivo restauro - rifacimento delle facciate, interventi di complessiva ristrutturazione finalizzati all'adeguamento ai requisiti in materia di efficienza energetica..

Zona B2

Trattasi di zona formata da edifici di altezza e morfologia, soprattutto per quanto riguarda le altezze degli edifici, per la quale si devono prevedere progressivi adeguamenti nel tempo, sia pure senza l'imposizione di iniziative di trasformazione.

Densità edilizia	lf. 1,95 mc/mq
Altezza	13,40 m., fatta salvo l'altezza esistente se maggiore
N° massimo piani fuori terra	4, escluse le mansarde
Rapporto di copertura	35%
Rapporto di permeabilità	35%
Tipologia edilizia	edifici isolati di tipo condominiale

All'altezza massima sopra prescritta devono adeguarsi gli interventi di demolizione e ricostruzione; sono comunque possibili interventi di ristrutturazione interna che possono anche comportare l'aumento delle unità

abitative nel rispetto delle prescrizioni relative alla dotazione di parcheggi pertinenziali e interventi di restauro delle facciate e e le modifiche in adeguamento ai requisiti in materia di efficienza energetica.

Zona B3

Densità edilizia	lf. 1,15 mc/mq
Altezza H.	13,40 m., fatta salvo l'altezza esistente se maggiore
N° massimo piani fuori terra	4
Rapporto di copertura Rc.	30%
Rapporto di permeabilità	35%
Tipologia edilizia	edifici isolati o a schiera

Per l'intervento sull'area contrassegnata con la sigla (B3a), soggetto a permesso di costruire convenzionato, l'altezza massima consentita è di m. 10,40 e di 3 piani fuori terra (restano invariati l'indice lf e i parametri Rc e Rp).

Zona B4

Densità edilizia	lf. 1,0 mc/mq
Altezza H.	7 m., fatta salvo l'altezza esistente se maggiore
N° massimo piani fuori terra	2 (più eventuale mansarda)
Rapporto di copertura Rc.	35%
Rapporto di permeabilità	35%
Tipologia edilizia	edifici isolati o a schiera, anche di tipo unifamiliare

5.- Zone a destinazione produttiva di completamento

Zona B5

Si tratta delle aree del tessuto produttivo esistente, da completare, ivi comprese le aree di recente formazione in forza di un Piano Attuativo.

5.1.- Requisiti generali richiesti per gli interventi produttivi

La progettazione e la costruzione dei luoghi di lavoro dove tener conto in modo prioritario, accanto alle finalità produttive, di tutte le misure necessarie per la salvaguardia dell'ambiente, dichiarando i livelli di rumorosità, di temperatura, di umidità, di alterazione dell'aria contenuta nell'ambiente e le precauzioni o provvedimenti, riguardanti l'edificio, da attuare per la salvaguardia della salute e del benessere psicofisico delle persone (lavoratori e non), tenendo conto anche dei possibili effetti sulle aree adiacenti.

La domanda per conseguire il titolo abilitativo per le nuove costruzioni, gli ampliamenti, le modifiche di attività, le ristrutturazioni, da presentare allo Sportello Unico delle Attività Produttive (SUAP) comunale, dovrà essere corredata, come minimo dai seguenti documenti:

- pianta in scala 1:100 degli edifici, con la destinazione dei locali, la sistemazione (lay-out) dei reparti con lo schema degli impianti di produzione, degli impianti di servizio, degli ingombri aleatori e fissi, la superficie destinata al magazzino e alla commercializzazione
- prospetti e sezioni in scala 1:100:
- planimetria generale in scala 1:200 delle sistemazioni esterne: zone pavimentate, spazi per la circolazione e la manovra, parcheggi e in particolare aree verdi di compensazione ambientale (con gli adeguati dettagli sulle piantumazioni e i movimenti di terra) da realizzare a confine con aree a diversa destinazione, anche agricole
- relazione tecnica sul tipo di attività che si intende svolgere, sui materiali e prodotti usati, sul procedimento di lavorazione, sulle caratteristiche degli impianti di produzione e di servizio
- piano di sviluppo aziendale, con dati sul numero degli addetti esistenti e insediabili, nonché sugli obiettivi occupazionali

Nella relazione dovranno anche essere date sufficienti indicazioni sui requisiti degli impianti e delle costruzioni per il rispetto dei parametri d'impatto acustico prescritti, come massimo, dalla studio di zonizzazione acustica predisposto dal Comune.

Dovrà inoltre essere presentata copia della domanda di autorizzazione ai sensi del DPR 24 maggio 1988 n. 203 nel caso si preveda l'installazione di impianti soggetti a tale normativa.

- Licenza d'uso degli edifici

I singoli progetti dovranno prevedere le necessarie aree di parcheggio pertinenziale e pubblico, le opere di urbanizzazione primaria, il collegamento ai depuratori consortili, o ad idonei impianti di depurazione delle acque di rifiuto.

L'utilizzazione dei fabbricati è subordinata alla licenza d'uso ai sensi delle norme vigenti in materia e del

Regolamento d'Igiene.

5.2.- Applicazione degli indici e parametri di edificabilità

E' sempre ammesso l'insediamento, in aree a destinazione produttiva, di attrezzature per la ristorazione, lo svago, la cultura, l'assistenza anche sanitaria, al servizio dei dipendenti delle ditte limitrofe, purchè svolgano tale servizio in forma convenzionata con le stesse; in tal caso gli indici di edificabilità si applicano senza considerare la SIp a ciò destinata, se questa non supera il 20% della SIp ammessa nell'ambito assunto in convenzione come riferimento per tale verifica; l'eventuale parte eccedente il 20% si considera come superficie produttiva.

Non si considera inoltre, nella verifica degli indici e dei parametri di zona, la superficie di attrezzature tecnologiche comuni ad un complesso di lotti (non meno di 4 e di mq. 10.000 di Sf.), realizzate per conseguire effetti di risparmio energetico, e/o produzione di energia alternativa, così come non si considera nella verifica della superficie coperta e del rapporto di copertura la realizzazione, nei singoli lotti, di vasche volano per la raccolta e il riciclo dell'acqua e di tettoie fotovoltaiche; in ogni caso l'Amministrazione Comunale valuterà l'ammissibilità di questi interventi in deroga considerando l'impatto ambientale e visivo delle opere e i benefici generali prodotti.

Nel caso di interventi di ricostruzione conformi alla destinazione principale di zona è consentito mantenere la SIp e il rapporto Rc, esistente anche se superiori a quelli previsti dalle presenti norme.

L'uso autonomo di un edificio ad uffici e conseguentemente l'uso autonomo dei capannoni industriali che da esso verrebbero separati è possibile ove si dimostri che per la parte produttiva divenuta autonoma sono rispettati gli indici e parametri della zona B5 e che, quanto meno, per l'area degli uffici, confermata senza modifica della destinazione urbanistica, si realizzano tutti i parcheggi richiesti dalla NTA del PGT (eventualmente in sottosuolo). Tale soluzione comporta l'accordo esplicito di tutte le proprietà interessate e non deve dar luogo ad una alterazione delle quote consentite di funzioni compatibili

5.3.- Destinazioni d'uso

Con riferimento alle definizioni e prescrizioni del paragrafo 9, scheda A, Titolo 1, delle presenti norme si applica la seguente disciplina delle destinazioni d'uso:

a)- Destinazioni non consentite

Residenza (**R**), salvo quella di custodia, attività agricola (**A**), attività produttive insalubri di prima classe nonché: impianti di smaltimento e trattamento dei rifiuti, raccolta e riciclaggio cascami e rottami metallici e non, fabbricazione di calce, raffinerie di petrolio e trattamento di oli lubrificanti e combustibili e di gas.

b)- Destinazione d'uso principale

Attività produttive P1, P2, P3, di cui all'art. 9. Titolo I; le attrezzature per la logistica sono consentite ove siano presenti, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, condizioni di accessibilità e spazi di sosta adeguati, ove le strade di accesso esistenti o previste non risultino ad uso promiscuo delle attività produttive e della residenza e infine dove i lotti utilizzati per tale destinazione non siano adiacenti ad aree con destinazione diversa dalla produttiva.

c)- Destinazioni d'uso compatibili

Quelle previste per l'attività produttiva e artigianale di trasformazione al paragrafo 9.3, Titolo 1, scheda A; le attività commerciali consentite devono in ogni caso rispettare i limiti e le prescrizioni stabilite dall'art. 12. Titolo 1 delle presenti NTA.

5.4.- Modalità d'attuazione

Gli interventi di nuova costruzione e di ricostruzione riguardanti aree fondiari di superficie superiore a mq. 3000 sono soggetti a permesso di costruire convenzionato.

In tutti gli altri casi, nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione, fermo restando quanto disposto dagli articoli 33 e 52 della l.r. 12/2005, gli interventi si attuano tramite Titolo abilitativo semplice.

5.5.- Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Densità edilizia	Uf. 1,0 mq/mq
Altezza	11,50 m.
Rapporto di copertura convenzionati)	55% (salvo quanto diversamente disposto in Piani Attuativi vigenti)
Rapporto di permeabilità	20%
Distanza dai confini	5 m.
Distanza dalle strade edifici	da definire in sede attuativa in base all'allineamento prevalente degli esistenti lateralmente anche non contigui, e comunque secondo le

Tipologia edilizia

indicazioni dell'Amministrazione Comunale
fabbricati tipici a copertura piana, o inclinata, con eventuali shed; la
residenza di custodia può essere annessa o indipendente

6.- Aree a destinazioni speciale comprese nel tessuto edilizio consolidato

Gli interventi riguardanti ampliamenti edilizi, costruzione di nuove serre, modifica e realizzazione di nuove pavimentazioni, sono soggetti a permesso di costruire convenzionato. Tale procedimento richiede la predisposizione di un progetto generale riguardante l'assetto complessivo dell'area e l'uso degli spazi, anche per le opere per le quali non è previsto un intervento esecutivo.

Area sportiva in via Dante – De Amicis contrassegnata con apposito simbolo grafico e il numero (3)

Il Piano delle Regole individua con il numero (3) un'area di proprietà comunale, occupata da attrezzature sportive, di cui è programmata la possibile alienazione per un uso residenziale, a fronte della realizzazione di un impianto equivalente in altra sede.

L'area ha pertanto una destinazione residenziale subordinata al verificarsi delle condizioni di cui sopra, eventualmente utilizzabile tramite permesso di costruire convenzionato per le destinazioni consentite nelle aree residenziali, di cui al precedente articolo 4.2) e con l'indice e i parametri della zona B 2.

Ove non vengano realizzate le condizioni di cui sopra resta confermata la destinazione a servizi pubblici per lo sport: in tal caso le attrezzature al suolo (non coperte) possono essere ampliate; l'ampliamento eventuale delle strutture edilizie esistenti è consentito per la realizzazione di servizi indispensabili all'uso.

L'attuazione dell'intervento di modifica della destinazione in atto comporta una verifica all'interno del Piano dei Servizi e l'adeguamento di tale strumento.

Area del vivaio sulla SP 3 contrassegnata con apposito simbolo grafico e il numero (4)

Il Piano delle Regole individua con il numero (4), un'area agricola urbana su cui esiste una attività commerciale florovivaistica e per la vendita di oggetti inerenti l'allestimento di giardini.

Il P.G.T. conferma tale attività con le seguenti caratteristiche:

- Serre a copertura permanente, comunque realizzate:
Rapporto di copertura $R_c = 15\%$
- Edifici per l'attività di gestione e amministrativa e per i servizi inerenti, compresi quelli tecnologici:
Superficie massima coperta = mq. 250
H = m. 5
- Parcheggi privati e d'uso pubblico non meno di quelli esistenti.

Area del vivaio sulla SP13 contrassegnata con apposito simbolo grafico e il numero (5)

Il Piano delle Regole individua con il numero (5), un'area agricola urbana su cui esiste una attività commerciale florovivaistica e per la vendita di oggetti inerenti l'allestimento di giardini.

Il P.G.T. conferma tale attività con le seguenti caratteristiche.

- Costruzioni per l'esposizione e la vendita dei prodotti, ivi compresi gli uffici amministrativi, i servizi igienici e tecnologici relativi a tutto l'impianto:
Si consentono nuove costruzioni per un massimo di mq. 30 di Slp.
H = m. 5

Le eventuali nuove costruzioni devono essere realizzate con criteri costruttivi e materiali coerenti con quelli dell'edificio principale (cascina) e in posizione tale da non interferire visivamente con la sua vista dalla strada provinciale.

Per la cascina valgono le prescrizioni di cui al precedente art. 3.9, punto g).

- Serre a copertura permanente, comunque realizzate:
Superficie coperta S_c : non più del 20% della Sf. dell'intero ambito
Superficie libera da costruzioni e serre, da mantenere permeabile: non meno del 35% della superficie fondiaria Sf. dell'intero ambito.
- Parcheggi privati e d'uso pubblico non meno di quelli esistenti, con un incremento pari al 200% della Slp di eventuali nuove costruzioni.

Aree produttive individuate con apposito simbolo grafico e il numero (6) e (6b)

L'area di cui al presente titolo, contrassegnata con il numero (6), è da utilizzare prevalentemente per lo stoccaggio di materiali e mezzi d'opera;

la realizzazione di interventi edilizi nuovi o di ampliamento, a supporto di tale attività, anche su lotti parziali, tramite permesso di costruire convenzionato, possono essere subordinati, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, alla esecuzione di un progetto di riordino e riqualificazione con la formazione di fasce verdi di compensazione.

Densità edilizia	Quella esistente, con la possibilità di un incremento del 20% dei fabbricati esistenti
Altezza	quella esistente e non maggiore di m. 7,50 in caso di demolizione e ricostruzione o di nuova costruzione
Rapporto di permeabilità	40%

Area produttiva individua con apposito perimetro, simbolo grafico e il numero (7)

Nell'area di cui al presente titolo si confermano le destinazioni in atto alla data di approvazione del P.G.T.

Densità edilizia	Quella esistente, con la possibilità di un incremento del 10% dei fabbricati esistenti
Altezza	quella esistente e non maggiore di m. 6 in caso di demolizione e ricostruzione
Rapporto di permeabilità	60%

L'incremento volumetrico potrà attuarsi solo nel rispetto delle condizioni dettate dal Comune per il riordino e la riqualificazione dell'area con la formazione di fasce verdi di compensazione.

Area a destinazione mista contrassegnata con apposito simbolo grafico e il numero (8).

Nell'area contrassegnata con il numero 8 non sono ammessi incrementi della SIp e della Sc e sono confermate le destinazioni in atto (artigianale, di culto, di asilo nido privato). In caso di dismissione si conferma la possibilità prevista dal condono edilizio di convertire la destinazione in atto ad asilo nido in commerciale e la destinazione in atto per il culto in artigianale, conservando la rispettive SIp.

Le previsioni riguardanti la porzione d'area classificata come zona residenziale B4, ove si tratti di interventi di ristrutturazione e ampliamento, si attuano tramite permesso di costruire convenzionato".

Area a destinazione florovivaistica e per il commercio di oggetti inerenti l'allestimento di giardini, contrassegnata con apposito simbolo grafico e il numero (9).

La destinazione agricola speciale dell'area consente:

- la realizzazione di serre per una superficie non superiore al 15% dell'intera area agricola;
- la presenza di uffici per la gestione amministrativa fino a una superficie complessiva massima di mq. 250;
- la presenza di parcheggi privati in misura non inferiore al 10% dell'intera area;
- le serre con caratteristiche costruttive stabili, che non siano di facile smontaggio e abbiano un'altezza superiore a 2 metri, come pure altre attrezzature (tensostrutture, gazebi, ombrelloni) destinate o non alla vendita, ingombranti, anche se semplicemente appoggiate al suolo, non possono essere situate entro le fasce di rispetto delle strade e del cimitero.

L'esercizio di tale attività è consentito a seguito dell'approvazione di un progetto unitario conforme alla prescrizioni qui previste e di una convenzione con l'Amministrazione Comunale che deve prevedere la cessione gratuita al comune, a titolo di standard, dell'area destinata a servizi pubblici (standard)".

Area a destinazione mista contrassegnata con apposito simbolo grafico e il numero (10).

Nell'area sono consentiti interventi di restauro, ristrutturazione, ovvero la totale demolizione e sostituzione dei volumi esistenti, tramite permesso di costruire convenzionato, nel rispetto delle seguenti condizioni:

Destinazione principale: residenza massimo 100%, minimo 30%; Destinazioni compatibili, con riferimento all'art. 9.1, Titolo I delle NTA: commercio di cui alle lettere C1), C3), C4), massimo 70%, artigianato di servizio e terziario, di cui alle lettere T2), T3), massimo 50%,

Densità edilizia: $I_f = 1,4$ mc/mq o l'esistente se superiore in caso di ristrutturazione

$R_c = 45\%$

$R_p = 15\%$

H = m. 13,50, con un numero massimo di piani fuori terra = 4

La convenzione deve prevedere la cessione gratuita al Comune di una fascia di area sul fronte stradale, per tutta lo sviluppo del lotto, della profondità di almeno m. 5,00.

Area a destinazione mista contrassegnata con apposito simbolo grafico e il numero (11).

Il Piano delle Regole individua con il numero (11) un edificio di limitata dimensione le cui caratteristiche volumetriche e di altezza sono in positivo rapporto con lo spazio antistante e con la "porta" del nuovo quartiere residenziale adiacente, l'edificio è anche un significativo elemento della memoria storica di Concorezzo; si ammette quindi, per una destinazione residenziali, e/o ad uffici, e/o a servizi privati, la ristrutturazione dell'edificio principale in fregio allo slargo Monte Rosa – Vittorio Veneto (palazzina originariamente destinata ad uffici doganali) con un eventuale parziale recupero dei volumi secondari retrostanti fino ad un massimo del 20% del volume principale (palazzina) senza alterarne il profilo e l'altezza, migliorando il rapporto di copertura dello stato di fatto.

Area a destinazione eminentemente residenziale contrassegnata con apposito simbolo grafico e il numero (12).

“Per l’area individuata nel Piano delle Regole con lo specifico simbolo di zona e il numero (12) valgono gli indici e parametri della zona a prevalente destinazione residenziale B2, prevedendo per i fabbricati a contatto o prossimi all’area Frette un’altezza massima di m 10,40 e non superiore a 3 piani.

L’attuazione, in considerazione della dimensione rilevante dell’area, della sua posizione nel contesto urbanizzato e a confine col nucleo storico, nonché della complessa tipologia dell’intervento, deve avvenire tramite permesso di costruire convenzionato, per realizzare un progetto unitario che preveda una corretta modalità di accesso da via Dante e stabilisca un rapporto paesaggisticamente e ambientalmente conforme ai caratteri di questa importante via centrale, oltre che con il confinante lotto ex Frette, in particolare con i fabbricati storici in esso compresi destinati ad un uso pubblico”.

Aree del tessuto residenziale con presenza di attività produttive incongrue

Il Piano delle Regole individua con apposito simbolo grafico entro zone eminentemente residenziali alcuni episodi produttivi la cui presenza risulta incongrua rispetto al contesto caratterizzato da destinazioni e tipologie edilizie completamente diverse.

Le attività produttive possono rimanere in loco fino alla loro dismissione potendo realizzare interventi di manutenzione straordinaria e adeguamento igienico. L’adeguamento tecnologico con ristrutturazione interna e con aumento della SIp fino al massimo del 10% della SIp esistente è ammesso se finalizzato a migliorare le condizioni di lavoro, o a migliorare l’efficienza energetica dell’impianto, riducendo il rumore entro i limiti di sostenibilità previsti dal Piano di Zonizzazione Acustica.

A seguito della dismissione è possibile l’utilizzo residenziale dell’area, previa bonifica se necessaria, con l’indice di edificabilità previsto dall’azzoneamento di Piano, incrementato del 15%. Restano invariati i parametri Rc, Rp e H.

7.- Aree per impianti di distribuzione dei carburanti

7.1.- Disposizioni generali

Sono gli impianti per la vendita dei carburanti per l’autotrazione con i servizi connessi, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia. Non sono consentite altre destinazioni oltre a quelle di servizio strettamente relative alla vendita al dettaglio di materiali e accessori per gli automezzi e alla vendita di bevande.

Il P.G.T. conferma gli impianti esistenti, con i loro parametri (Rc, altezza, ecc.); eventuali ampliamenti possono essere fatti nel rispetto degli indici e parametri di cui al successivo paragrafo.

Le modifiche ed integrazioni del sistema di distribuzione può avvenire solo a seguito dell’approvazione, da parte dell’Amministrazione Comunale, di un piano specifico che individui nuove localizzazioni, eventualmente in sostituzione di quelle esistenti, e di una conseguente variante del Piano delle Regole. Sono considerate idonee a tali nuovi interventi le aree comprese nelle fasce di rispetto stradali a destinazione diversa dalla residenziale e le aree destinate alle attività produttive.

7.2.- Indici e parametri per gli interventi di nuova costruzione

Rc = 20%, per impianti fuori terra e sosta veicoli in rifornimento e i servizi di assistenza direttamente attinenti

H = m. 6, per quanto riguarda le pensiline

H = m. 4, per quanto riguarda le costruzioni contenenti i servizi

8.- Stabilimenti a rischio d’incidente rilevante

L’elaborato tecnico chiamato RIR “rischio d’incidente rilevante” relativo all’insediamento produttivo così identificato nelle tavole del P.G.T. è parte integrante del Piano di Governo del Territorio. A tale documento fanno riferimento le aree soggette ai diversi livelli di rischio identificate con apposito simbolo grafico (cerchio) nelle tavole del P.G.T.

9.- Zone a destinazione terziario-commerciale e ricettiva

Zona B6

9.1.- Definizione

Si tratta delle parti di territorio già interessate da insediamenti commerciali, ricreativi privati e ricettivi, eventualmente da completare.

9.2.- Destinazioni d'uso

Con riferimento alle definizioni e prescrizioni dell'art. 9, Titolo 1, delle presenti norme si applica la seguente disciplina delle destinazioni d'uso:

a)- Destinazioni non consentite

Residenza, salvo quella di custodia, attività agricola, attività produttive

b)- Destinazione d'uso principale

destinazione terziaria e commerciale con esclusione delle unità di vendita di dimensione superiore a mq. 250 di superficie di vendita

c)- Destinazioni d'uso compatibili

Quelle previste per l'attività terziaria, ricettiva e commerciale, come da Titolo 1, scheda A:

9.3.- Modalità d'attuazione

Gli interventi di nuova costruzione, e di ricostruzione riguardanti aree fondiaria di superficie superiore a mq. 3.000 sono soggetti a permesso di costruire convenzionato.

In tutti gli altri casi, fermo restando quanto disposto dagli articoli 33 e 52 della l.r. 12/2005, gli interventi si attuano tramite Titolo abilitativo semplice.

9.4.- Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Densità edilizia	Uf. 1 mq/mq
Altezza	15 m.
Rapporto di copertura	50% (salvo quanto diversamente disposto in Piani Attuativi convenzionati vigenti)
Rapporto di permeabilità	20%
Distanza dai confini	8 m.
Distanza dalle strade	allineamento agli edifici lateralmente esistenti, anche non contigui, e comunque secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale
Tipologia edilizia	fabbricati tipici a copertura piana o inclinata con eventuale residenza di custodia annessa o indipendente

10.- Il territorio agricolo

10.1- Obiettivi generali paesistico ambientali relativi al territorio destinato all'attività agricola

Gli obiettivi qui definiti riguardano le aree destinate all'attività produttiva agricola nelle sue diverse forme, definite in rapporto alle caratteristiche ambientali ed al loro ruolo nel territorio.

Considerato anche il rapporto di continuità paesistica e ambientale tra questo territorio e le aree del Parco della Cavallera e l'esigenza di mantenere la continuità e unitarietà di tutte le aree libere come presupposto per la tutela e la riqualificazione degli elementi naturali e paesistici, e degli ecosistemi, si definiscono i seguenti obiettivi specifici:

a).- il mantenimento di un equilibrato rapporto fra territorio libero e territorio edificato,

b).- il mantenimento, il ripristino e dove necessario il potenziamento dei caratteri originari del paesaggio e di quelli naturali caratteristici, senza soluzione di continuità rispetto alle aree disciplinate dal Parco della Cavallera;

c).- il ripristino del degrado artificiale e naturale, l'arricchimento delle componenti strutturali del paesaggio, il potenziamento delle risorse naturali tipiche (vegetazione autoctona, conformazione del suolo);

d).- l'integrazione del paesaggio naturale con quello edificato anche con la mediazione degli elementi del verde di connettivo in funzione della riqualificazione del profilo urbano;

e).- l'esercizio di una attività agricola che comporti un utilizzo sostenibile delle risorse del suolo e contribuisca alla tutela dell'ambiente naturale.

Tali obiettivi comportano che sia mantenuta la compattezza e continuità delle aree libere, evitando interventi edilizi, infrastrutturali e tecnologici che determinano la frammentazione del territorio; spetta al Comune il compito di autorizzare gli interventi infrastrutturali, collaborando al fine di meglio definire quelli sovraordinati, nonché di autorizzare quelli di trasformazione strettamente necessari, valutandone sotto questo profilo la compatibilità, tenuto conto della necessità di limitare le opere di impermeabilizzazione del suolo.

In linea generale non è ammessa la realizzazione di nuove strade, (salvo quelle previste dal P.G.T.), sono di norma ammessi solo gli adeguamenti e prolungamenti, per usi agricoli, di strade esistenti con pavimentazione filtrante.

10.2.- Uso del suolo agricolo – prescrizioni generali

riguardo all'uso del suolo ed alle sue trasformazioni valgono le seguenti prescrizioni generali, fatte salve le limitazioni specifiche stabilite per i diversi ambiti in relazione alle caratteristiche ambientali.

Non sono in generale ammessi:

- i movimenti di terra, gli scavi e i riporti non connessi all'esercizio dell'attività agricola, l'apertura di cave, l'estrazione di massi, ghiaia, sabbia, non autorizzate dalle competenti autorità;
- la discarica e l'immagazzinamento all'aperto di rifiuti, di rottami di automobili e altri depositi estranei all'attività agricola; anche i depositi inerenti l'attività agricola, se a cielo libero, devono essere contenuti entro spazi ben organizzati e di limitata estensione, senza pregiudizio per il paesaggio;
- i disboscamenti e i tagli non autorizzati dagli organi competenti;
- gli interventi che alterino il coefficiente di assorbimento del terreno naturale, salvo quelli strettamente connessi alla realizzazione di nuove costruzioni, o agli ampliamenti di quelle esistenti, ovvero quelli progettati e realizzati dal Comune per esigenze generali.

Nel territorio agricolo l'attività di coltivazione e le funzioni connesse e compatibili devono svilupparsi in coerenza con i fini perseguiti dai regolamenti comunitari, dal Piano di sviluppo agricolo provinciale, dal Piano Territoriale Paesistico Provinciale, e tenendo conto delle condizioni d'inquinamento del suolo e del primo acquifero.

Le aree di pertinenza degli edifici agricoli possono essere recintate mediante siepi o manufatti metallici a giorno, con esclusione di cordoli continui in cemento di altezza superiore a 15 centimetri fuori terra, mentre i fondi ineditati possono essere delimitati unicamente da siepi continue ed eventualmente da fili d'acciaio non spinati.

10.3.- Orti famigliari

Al di fuori del perimetro del centro abitato non è consentita la realizzazione di orti famigliari o coltivazioni orticole a distanza inferiore a metri 20 dalle strade statali e provinciali, a meno che essi non siano collocati in posizione retrostante ad edifici fronteggianti tali strade.

10.4.- Le destinazioni non consentite nelle aree agricole

Nelle aree agricole non sono consentite nuove costruzioni residenziali non pertinenti all'attività agricola, che cioè non riguardino i soggetti identificati dall'art. 60 della l.r. 12/2005; nonché le attività di produzione e manutenzione di beni materiali che non siano strettamente attinenti all'attività agricola stessa.

Nel caso di edifici residenziali non agricoli esistenti, che cioè non riguardano i soggetti identificati dalla legge regionale 12/2005, sono consentiti solo interventi di ristrutturazione con aumento della SIp non oltre il 15% della SIp esistente, finalizzati al miglioramento delle condizioni igieniche e funzionali e che non diano luogo ad un incremento delle unità abitative; ove si tratti di cascine storiche, gli eventuali interventi di ristrutturazione interna con eventuale restauro delle facciate e/o di adeguamento igienico e tecnologico non devono comportare modifica dell'involucro edilizio e devono avvenire con i criteri (sistemi costruttivi, materiali, colori) stabiliti per gli interventi in zona A (art. 3.2 precedente).

Le attività produttive incompatibili, e le destinazioni compatibili ma inquinanti, esistenti alla data di adozione del P.G.T., sono ad estinzione.

Le attività produttive esistenti di seconda classe non insalubri, per le quali sia accertata la idoneità ambientale (assenza di scarichi ed emissioni inquinanti), possono rimanere in luogo, essendo in questi casi consentiti unicamente gli interventi edilizi di manutenzione e di ristrutturazione, senza aumento della SIp, finalizzati all'adeguamento tecnologico, o igienico sanitario, o necessari per la eliminazione dell'inquinamento e/o il miglioramento delle condizioni dell'ambiente di lavoro, subordinando anche la permanenza alla realizzazione delle opere di mitigazione a verde ritenute dal Comune necessarie.

10.5.- La residenza in zona agricola

Interventi residenziali nuovi o di ampliamento, per i soggetti identificati dall'art. 60 della l.r. 12/2005, e interventi relativi alle funzioni connesse e compatibili, sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire rilasciato previo accertamento da parte del Sindaco dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola a cui si riferiscono.

Il permesso di costruire è in generale subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi, a cura e spese del proprietario o del soggetto avente titolo, sui registri immobiliari; tale vincolo decade solo a seguito di variazione della destinazione dell'area interessata operata dagli strumenti urbanistici generali.

I progetti relativi a nuovi edifici devono essere accompagnati da fotografie, scattate da punti di vista strategici (lungo le strade poderali, i tracciati storici e quelli ciclo pedonali, e nella direzione dei varchi) in cui sia riportata in scala la sagoma degli edifici previsti.

Il volume complessivamente edificabile per la funzione residenziale è quello che si ottiene sommando l'edificabilità di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, anche situati in territori di comuni contermini, applicando ad essi l'indice territoriale It. definito per i diversi appezzamenti o ambiti territoriali, in rapporto alle loro caratteristiche ambientali e d'uso:

-. per le aree a coltura orto-floro-vivaistica specializzata, qualunque sia l'ambito in cui si trovano, l'indice

territoriale di pertinenza è di 0.06 mc/mq.;

.- per i terreni a bosco l'indice territoriale di pertinenza è di 0,01 mc/mq;

.- per gli altri terreni agricoli l'indice territoriale di pertinenza è di 0,03 mc/mq.

Sono in ogni caso consentiti, quando si verifichi il superamento degli indici di cui sopra, ampliamenti volumetrici, una tantum, degli edifici residenziali esistenti, anche non agricoli, nella misura del 20% del loro volume.

I nuovi interventi residenziali, nel rispetto degli indici sopra riportati, e quelli compatibili (di cui al successivo paragrafo), possono avvenire di norma solo adottando un rigoroso criterio di compattezza degli insediamenti, preferibilmente ampliando le strutture edilizie esistenti, ovvero realizzando le nuove strutture a una distanza non maggiore di 10 m. dagli edifici residenziali o dai rustici esistenti.

10.6.- Le funzioni connesse e compatibili con l'attività agricola

a).- Sono funzioni compatibili con l'attività agricola le seguenti:

– Le unità di vendita dei prodotti dell'azienda agricola, che non devono avere una SIp superiore a 250 mq., comprendendo anche gli spazi di magazzino e per il confezionamento e comunque globalmente non devono avere una misura superiore al 25% della SIp residenziale di pertinenza dell'azienda.

Per le attività commerciali esistenti alla data di adozione del P.G.T., che s'intendono confermate, sono possibili interventi di manutenzione straordinaria.

– I ristoranti agrituristici conformi alla specifica normativa regionale e che in ogni caso non devono avere una superficie superiore al 50% della SIp residenziale di pertinenza dell'azienda e comunque una dimensione non superiore a mq. 600 di SIp per unità.

– I centri sociali, assistenziali e culturali, con preferenza per quelli che si occupano della tutela e valorizzazione dell'ambiente e della natura, o di comunità terapeutiche, che sono consentiti solo tramite il recupero di immobili esistenti, se non necessari all'attività dell'azienda.

– Non è consentita la realizzazione di attrezzature sportive e di nuovi maneggi al solo scopo ricreativo e sportivo non connessi all'attività di allevamento dei cavalli; nelle attrezzature esistenti non sono ammesse nuove costruzioni, né l'ampliamento di quelle esistenti, salvo gli interventi manutentivi e di adeguamento igienico e l'installazione di coperture leggere, facilmente rimovibili.

b).- L'ammissibilità del recupero o dell'utilizzo di volumi di pertinenza dell'azienda per le funzioni compatibili deve essere dimostrata da una relazione sull'attività agricola dell'azienda che utilizzi i propri immobili, o li ceda, o affitti, che specifichi la dimensione, la consistenza e le caratteristiche funzionali degli immobili rimasti in uso per l'attività agricola e ne dimostri la sufficienza e funzionalità, anche tramite eventuali proposte di ristrutturazione, riqualificazione e ampliamento, applicando gli indici di cui al precedente paragrafo.

L'eventuale utilizzo e trasformazione di un intero insediamento edilizio agricolo esistente per una destinazione culturale o sociale e il conseguente scioglimento del preesistente legame di pertinenza con le aree agricole può avvenire solo se sia dimostrata la cessione delle aree agricole ad altra proprietà agricola e questa sottoscriva e registri un nuovo vincolo di pertinenza, ed accompagni tale accorpamento con un progetto agronomico in grado di garantire un utilizzo pieno ed ecologicamente qualitativo di tutte le aree e un progetto di recupero unitario degli edifici residui (cioè non utilizzati per l'attività socio culturale).

10.7.- Altre attrezzature e infrastrutture inerenti la produzione agricola e/o consentite

Negli ambiti destinati in modo specifico all'attività agricola, in cui si consente la realizzazione di nuove costruzioni ed attrezzature sono ammesse anche :

– silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli, per i quali non sono dati indici volumetrici di edificabilità fondiaria, ma sono comunque stabiliti i seguenti limiti di superficie coperta:

il rapporto di copertura Rc non deve essere superiore al 5% dell'intera superficie aziendale;

per le sole serre il rapporto Rc massimo è del 20%

Per le stalle, fermo restando il rapporto di copertura stabilito per tutte le infrastrutture, si prescrive anche quanto segue:

– sono vietati gli allevamenti di suini;

– gli altri allevamenti zootecnici possono essere insediati solo a distanza minima di m 200 dai limiti degli ambiti edificati o edificabili del P.G.T. che comportano l'insediamento o la permanenza continua di persone.

Gli interventi di cui ai presenti articoli 10.5, 10.6 e 10.7, ove consentiti, sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire rilasciato ai soggetti identificati dall'art. 60 della l.r. 12/2005.

Gli interventi riguardanti la costruzione di nuove serre, la modifica di destinazione di parti funzionali degli impianti in modo conforme alla normativa, la modifica e realizzazione di nuove pavimentazioni, sono in genere soggetti a DIA. Tale procedimento richiede comunque la predisposizione di un progetto generale di

massima riguardante l'assetto complessivo dell'area e l'uso degli spazi, anche per le opere per le quali non è al momento previsto un intervento esecutivo.

10.8.- Utilizzo di pannelli solari in zona agricola

Nelle aree agricole è consentita, con le limitazioni sotto riportate e solo per usi riguardanti l'attività agricola, l'installazione di un numero di pannelli solari atto a garantire all'azienda agricola e alle costruzioni esistenti la fornitura di calore e/o di energia elettrica nella quantità necessaria per gli usi domestici e per il funzionamento delle attrezzature utilizzate per lo svolgimento delle attività proprie della zona.

In questi casi l'impianto di pannelli solari può coprire solo parti limitate di suolo agricolo posta nelle immediate vicinanze degli edifici agricoli e solo se risulti impossibile o insufficiente l'installazione sulle coperture degli edifici rustici ed eventualmente, quando ciò non risulti fattibile, sulle coperture degli edifici principali.

La presentazione del progetto d'installazione deve essere accompagnata da una relazione firmata da un tecnico laureato che giustifichi, sulla base di consumi accertati, il corretto dimensionamento dell'impianto.

Campi di pannelli solari a copertura di aree agricole possono essere autorizzati dall'Amministrazione Comunale solo in zone di scarso valore agronomico, naturalistico e ambientale (meglio se in aree degradate), e comunque in posizione decentrata che non interrompa la continuità degli spazi e non determini un rilevante ostacolo visivo e alla fruibilità; ove si realizzino queste condizioni di fattibilità il Comune stabilirà quali opere di compensazione ambientale siano necessarie (rimboschimento, ripristino dei percorsi, adozione di accorgimenti per compensare la perdita di permeabilità del suolo, ecc.).

11.- Le componenti paesistiche e ambientali del piano

11.1.- Verde agricolo inedificabile a protezione del bordo urbano

Tale previsione è costituita da una fascia verde di cintura urbana, con valore ambientale, paesaggistico e di connessione fra territorio rurale ed edificato.

Le aree destinate a verde di cintura urbana, ancorché non soggette ad esproprio, sono dotate di un indice di edificabilità virtuale di 0,1 mc/mq, trasferibile in altre aree agricole edificabili con le prescrizioni previste nei precedenti articoli 10.5, 10.6, 10.7; esse quindi possono essere acquisite dalla pubblica amministrazione tramite il meccanismo della perequazione per la costituzione di aree boscate, percorsi ciclopeditoni, aree di sosta delle persone e dei veicoli, o per attività ricreative all'aperto. Possono altresì essere utilizzate per orti urbani pubblici, o privati convenzionati.

Queste aree hanno valore di bene ambientale e sono pertanto da tutelare e valorizzare e da mantenere comunque aperte alla fruizione collettiva, anche tramite accordi specifici con i privati proprietari. Sia che si tratti di aree pubbliche che di aree private, va conservata, qualificata e potenziata la presenza della vegetazione autoctona, incrementandola o sostituendola con una adeguata varietà di specie di diversa dimensione e lasciando il terreno allo stato naturale, libero da pavimentazioni, salvo il caso che vengano interessate da percorsi di attraversamento ciclo pedonali o da indispensabili attrezzature e infrastrutture pubbliche.

Ai privati è consentito recintare tali aree con recinzioni leggere, trasparenti, possibilmente in rete metallica e procedere a interventi di ordinaria manutenzione sulla vegetazione esistente, oltre che di coltivazione.

Il comune predisporrà appositi progetti di valorizzazione, anche al fine di individuare e definire le opere di riqualificazione da porre a carico della collettività, come anche degli interventi edilizi nei lotti adiacenti, e allo scopo di prevedere, dove possibile, una integrazione tra verde privato e pubblico e verde di connessione, percorsi ciclo pedonali; per tali interventi il comune potrà disporre delle somme ricavate dalla maggiorazione degli oneri e contributi degli interventi attuati su aree agricole nello stato di fatto (art. 43, comma 2 bis, l.r. 12/2005).

In attuazione degli indirizzi definiti dalla legge 29 gennaio 1992, n. 113 coordinata con la L. 10/2013 che obbliga il comune di residenza a porre a dimora un albero per ogni nuovo nato o minore adottato a seguito della registrazione anagrafica, vengono individuate le aree verdi esistenti, ed in particolare il verde agricolo inedificabile a protezione del bordo urbano come luoghi privilegiati per la messa a dimora delle essenze da destinare alle finalità suddette, per la realizzazione di aree verdi permanenti intorno alle maggiori conurbazioni e di filari alberati lungo le strade, per consentire la creazione di giardini e orti e favorire così il miglioramento degli spazi, in coerenza con quanto previsto all'art. 3 lettera C della L. 10/2013.

11.2.- Aree del Parco della Cavallera

Il P.G.T. individua e conferma nel proprio territorio agricolo la parte già compresa nel parco intercomunale della Cavallera, individuando all'esterno di essa, con apposito simbolo grafico, un'ampia area che il Comune propone di aggiungere al territorio del Parco; l'attuazione del provvedimento di integrazione, a seguito di tale

indicazione, avverrà dopo specifici accordi con gli altri comuni che abbiano lo scopo di una effettiva valorizzazione del Parco e in relazione a una politica comunitaria per la fruizione complessiva del suo patrimonio naturalistico e paesaggistico. Il P.G.T. individua inoltre piccole porzioni di territorio per le quali intende invece richiedere lo stralcio, distinguendo quelle su cui si conferma la destinazione agricola e quelle per le quali si prevedono destinazioni finali diverse.

In generale nel territorio del Parco, in attesa di un piano e/o di una normativa di tutela consortile e di progetti di valorizzazione specifica concordati, sono esclusivamente consentiti interventi che, entro i limiti di edificabilità, morfologici e ambientali definiti dal Piano delle Regole per le aree agricole, siano di integrazione e completamento degli insediamenti agricoli esistenti; eventuali nuovi edifici di residenza agricola, o nuovi rustici e strutture tecnologiche attinenti l'attività agricola in atto, possono essere realizzati a distanza non superiore a m 10 dagli edifici presenti alla data di approvazione del P.G.T. tenendo conto delle necessità di evitare interferenze con la "Dorsale verde nord" e il relativo "corridoio di minima resistenza"; per la residenza agricola sono consentiti solo interventi di restauro e ristrutturazione degli edifici esistenti, nonché di ampliamento, in misura non superiore al 20% del volume esistente e comunque non superiore a mc 600.

Le attrezzature non conformi alle destinazioni consentite nel territorio agricolo sono da considerarsi ad estinzione.

Gli interventi riguardanti ampliamenti edilizi consentiti, la costruzione di nuove serre, la modifica di destinazione di parti funzionali dell'impianto in modo conforme alla normativa, la modifica e realizzazione di nuove pavimentazioni, sono in genere soggetti a permesso di costruire convenzionato e comunque a DIA. Tale procedimento richiede anche la predisposizione di un progetto generale di massima riguardante l'assetto complessivo dell'area e l'uso degli spazi, anche per le opere per le quali non è al momento previsto un intervento esecutivo.

11.3.- Il Piano delle Regole individua e conferma nel territorio del Parco, con apposito perimetro, simbolo grafico e numero, alcune attrezzature esistenti che possono ritenersi compatibili e confermate, se mantenute nella dimensione e con le caratteristiche in atto alla data di adozione del Presente P.G.T., ovvero modificate nel rispetto delle caratteristiche previste dalle successive norme.

Attrezzatura per il recupero e la cura di animali

L'E.N.P.A. – Onlus è proprietaria e gestisce un'area (contrassegnata con apposito perimetro, simbolo grafico e il numero (1) di circa mq. 1300, compresa nel Parco Agricolo della Cavallera, in cui esistono strutture adibite a canile e più precisamente alla custodia temporanea di animali, alle attività veterinarie e di pulizia e in generale alle attività zoofile previste dalla legge regionale n° 16/2006 e dal relativo regolamento.

Si conferma tale destinazione d'uso nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Uf = 0,25 mq/mq

H = quella esistente e comunque non superiore a m 5

Rc = 25%

Gli eventuali ampliamenti per la realizzazione di strutture tecniche, depositi, servizi, uffici amministrativi, da realizzare preferibilmente in legno e/o in muratura di mattoni a vista (e comunque con criteri di coerente uniformità), con copertura lignea o in laterizio (è escluso l'uso di materiali di plastica e della lamiera) sono consentite solo tramite la predisposizione di un progetto generale che preveda un accorpamento delle strutture esistenti e nuove e un riordino, anche per quanto riguarda i caratteri costruttivi di cui sopra, di tutto il complesso.

L'area da lasciare libera da costruzioni e permeabile non deve essere minore del 50% della superficie fondiaria e deve essere tenuta a verde, piantumata con alberi di medio e alto fusto in misura non inferiore a un esemplare ogni 25 mq. L'ambito riqualificato deve avere una recinzione conforme al carattere delle costruzioni e della zona agricola.

Struttura polifunzionale "La Camilla" contrassegnata con apposito simbolo e il numero (2)

Nell'area del parco agricolo della Cavallera esiste una struttura (contrassegnata con apposito simbolo grafico e il numero 2), con funzioni complesse, riguardanti oltre che la ristorazione, la vendita di prodotti agricoli della zona e la ricreazione, anche servizi ricettivi e per meeting o convegni. L'importanza dell'impianto, che ha utilizzato prevalentemente edifici agricoli esistenti, giustifica la conferma delle attrezzature e degli edifici esistenti, regolarmente autorizzati alla data di adozione del P.G.T. e delle destinazioni in atto, salvo la loro integrazione o sostituzione con attività coerenti a queste, secondo criteri di analogia.

Per quest'area non si propone lo stralcio dall'ambito del Parco, ma una attenta regolamentazione delle attività che vi si svolgono.

Non sono pertanto consentite nuove costruzioni o aumento dei volumi esistenti, entro i quali è però ammesso, senza alterare gli involucri edilizi, un aumento della SIp, a seguito della ristrutturazione degli spazi. Sono anche possibili limitate modifiche delle facciate per rispondere alle esigenze d'uso dei fabbricati,

nel rispetto dei caratteri tipo morfologici, dei materiali e colori che connotano gli edifici.
Ogni eventuale modifica è soggetta a permesso di costruire convenzionato.

Area occupata da un'attività inerente la raccolta e lo smaltimento di rottami metallici contrassegnata con apposito simbolo e il numero (13)

L'attività in atto, da confermare, è stata regolarmente autorizzata dalla Provincia.

11.4.- Attrezzature plurifunzionali comprese nel Parco della Cavallera e proposte di modifica dell'ambito di competenza del Parco.

Attrezzatura polifunzionale connessa al Parco

Trattasi di un'area potenzialmente destinata alla realizzazione di una struttura privata di tipo agrituristico da adibire a funzioni connesse alla fruizione del parco, ovvero a funzioni ricettive, di ristorazione, culturali, e per la vendita di prodotti agricoli di aziende della zona. L'attuazione deve avvenire tramite l'approvazione di un Piano Attuativo convenzionato unitario (anche nel caso in cui si preveda un'attuazione parziale) i cui contenuti tecnici, ambientali e relativi all'uso e alla gestione devono essere definiti in un'apposita convenzione. L'attuazione deve essere accompagnata dalla realizzazione di opere di compensazione ambientale fra cui, in accordo con il comune di Vimercate e l'Ente Parco, l'esecuzione di un "passaggio fauna" sulla SP 45; le opere di mitigazione a carico dell'intervento saranno eseguite progressivamente in relazione allo stato di avanzamento dei lavori secondo criteri di priorità definiti dal Comune.

Per quest'area, da collegare alla nuova tangenziale ovest, escludendo un collegamento diretto alla SP2, si prevede il seguente utilizzo:

- per le funzioni private convenzionate: mc. 6900, comprendenti uno spazio commerciale con superficie di vendita non superiore a mq. 250 e attrezzature ricettive conformi al carattere agrituristico dell'impianto
- per attrezzature d'uso pubblico: mc. 900
- parcheggi in misura non inferiore a 1 mq/ mq di Slp
- attrezzature private per la ricreazione, lo sport, di uso collettivo, all'aperto, non coperte: in misura e con le caratteristiche da definire in sede di convenzione
- fitta piantumazione nelle aree perimetrali lungo il lato in fregio alla SP2 e alla nuova tangenziale nord est ad integrazione della vegetazione esistente da riqualificare, in misura e con le caratteristiche da definire in sede di convenzione
- cessione gratuita al Comune della porzione di area fondiaria che sia ritenuta dal Comune stesso necessaria per la realizzazione di orti urbani.

Poichè sull'area insiste una linea di elettrodotto occorre che preventivamente all'intervento di trasformazione venga verificato, in base alle normative di sicurezza vigenti, la presenza e consistenza del campo magnetico indotto. A seguito di tale verifica si dovrà provvedere ad adottare, in accordo con l'Ente gestore della linea, i provvedimenti necessari a realizzare la conformità ai parametri di legge con riferimento alle destinazioni d'uso previste.

Proposte di integrazione e di stralcio di singoli lotti dall'area di pertinenza del Parco

Il Piano delle Regole prevede alcune modifiche dell'area agricola compresa nel Parco della Cavallera, di ampliamento e di stralcio; l'attuazione degli stralci e delle integrazioni a cui le modifiche si riferiscono e le conseguenti nuove destinazioni sono subordinate a formali accordi con il Parco e la Provincia. In particolare:

- il PR individua con uno specifico perimetro due ampie aree agricole per la quale si propone l'integrazione con l'area già pertinente al Parco;
- il PR individua con uno specifico perimetro alcune aree, strettamente connesse ad attrezzature agricole esistenti, di cui si propone lo stralcio dall'ambito di pertinenza del Parco confermando comunque la destinazione agricola, come da azzonamento, ovvero, nel caso di una piccola area compresa in un ambito destinato ad impianti tecnologici, la destinazione artigianale in atto, con gli indici e parametri seguenti: Densità edilizia Uf. 0,8 mq/mq; Altezza mq. 7,50; Rapporto di copertura 50%; Rapporto di permeabilità 20%. In attesa di una disciplina unitaria o di specifici accordi assunti nell'assemblea del Parco, non sono transitoriamente ammessi nelle aree di cui si propone lo stralcio, oltre all'attrezzatura di cui ai punti precedenti, nuovi interventi riguardanti l'insediamento di altre attività non direttamente attinenti all'attività agricola (come agriturismo, attrezzature socio culturali, addestramento di animali, equitazione, ecc.), fatta salva la possibilità di realizzare spazi per la vendita di prodotti aziendali entro edifici o rustici esistenti.

11.5.- La "DORSALE VERDE NORD" e il corridoio di minima resistenza

Quale approfondimento del progetto di rete ecologica, il progetto "Dorsale Verde Nord" si fonda su una ricostruzione della continuità delle reti ecologiche della pianura a nord del capoluogo milanese e rappresenta un segno riconoscibile e continuo dal Parco del Ticino a quello dell'Adda. Si sviluppa collegando tra loro tutti i PLIS presenti in questa porzione di territorio, i SIC, le ZPS, le aree agricole e i margini dei nuclei urbani. Il principale obiettivo del progetto Dorsale Verde Nord è la conservazione della natura, con particolare

riferimento al mantenimento ed incremento della biodiversità, ma è anche un elemento ordinatore del territorio altamente urbanizzato del Nord Milano.

Nel territorio di Concorezzo la Dorsale interseca il Parco della Cavallera e si congiunge ad ovest con il Parco della valle del Lambro, sia pure attraverso un percorso sinuoso e talvolta in parte compromesso da strettoie a dall'interferenza di grandi infrastrutture.

Gli indirizzi di tutela ambientale per tale fascia di territorio riguardano la salvaguardia degli ecosistemi e dei valori paesistici anche ai fini dello sviluppo di attività ricreativo-culturali.

In tali ambiti vanno pertanto specificamente salvaguardati:

- gli elementi orografici del suolo;
- la qualità del contesto naturalistico, garantendone la continuità anche oltre le previste grandi barriere infrastrutturali (vedi linea M2 e assi della viabilità primaria esistenti);
- lo sviluppo degli elementi naturalistici presenti e la continuità paesaggistica, evitando l'inclusione di costruzioni e manufatti agricoli che occupino posizioni di particolare impatto, anche visivo; le costruzioni residenziali -e funzioni connesse- e quelle per le attrezzature e infrastrutture agricole, ampliamenti compresi, devono collocarsi in adiacenza alle pertinenze di costruzioni esistenti, lungo le strade esistenti o su brevi collegamenti;
- la viabilità podereale deve essere mantenuta con la conformazione esistente (storica) e deve essere evitata ogni pavimentazione non permeabile;
- la cartellonistica pubblicitaria deve essere di piccole dimensioni e deve servire prevalentemente a segnalare direzioni e recapiti.

La rappresentazione grafica della Dorsale riportata nelle tavole del Piano evidenzia chiaramente le criticità del corridoio, ma proprio per questo l'importanza della sua salvaguardia. A tale scopo il PR individua, un "corridoio ecologico di minima resistenza" ove i criteri di salvaguardia di seguito indicati devono essere interpretati in modo particolarmente rigoroso evitando la realizzazione di trasformazioni del suolo ed edilizie invadenti e consentendo solo eventuali ampliamenti dell'esistente, ovvero una interpretazione "qualitativa" degli interventi, volta a ottenere che le eventuali opere edilizie consentite si compatino all'esistente, non si dispongano liberamente negli spazi, lascino libero uno spazio unitario per il corridoio, adottino scelte dimensionali, caratteristiche costruttive e tipologiche coerenti con i caratteri e i valori del contesto, stiano in rapporto di aderenza alle forme strutturali del paesaggio interessato evitando l'uso di manufatti di grande percepibilità ed estraneità al contesto.

Le "strettoie del corridoio ecologico" indicate con apposito simbolo grafico (freccia bidirezionale) nelle tavole del PR, individuano posizioni e aree nelle quali deve prevalere, anche in rapporto all'esigenza della realizzazione di manufatti di urbanizzazione primaria o tecnologici, un rigido criterio di assoluta salvaguardia della continuità di un percorso libero da costruzioni e manufatti. Pertanto, per una fascia lineare di larghezza non inferiore a 50 metri (fatte salve le opere e i manufatti esistenti) sono vietate le trasformazioni del suolo e le costruzioni di qualsiasi tipo, salvo che si tratti di opere pubbliche di assoluta necessità, che, in ogni caso, devono essere accompagnate da interventi di rinaturalizzazione.

Le indicazioni riguardanti le strettoie comportano anche la previsione di attraversamenti pedonali protetti e se possibile la realizzazione di "passaggi fauna".

11.6.- Verde privato compreso nel tessuto edificato esterno al nucleo storico

Si tratta di aree verdi di valore paesaggistico - ambientale ed ecologico individuate ai sensi dell'art. 10, paragrafo 1 della l.r. n° 12/2005.

Il loro mantenimento deve avvenire con i criteri di cui al precedente articolo 2, titolo IV, paragrafo 2.2.a); le modifiche alla conformazione degli spazi e la sostituzione di alberature d'alto fusto deve essere autorizzata dall'Amministrazione Comunale che potrà richiedere la presentazione di una relazione agronomica.

Densità edilizia	lf. 0,5 mc/mq
Altezza H.	7 m.
N° massimo piani fuori terra	2 (più eventuale mansarda)
Rapporto di copertura Rc.	30% (calcolato sulla superficie fondiaria escludendo l'area di verde privato vincolato)
Rapporto di permeabilità	40% (calcolato sull'intera superficie fondiaria escludendo l'area di verde privato vincolato)
Tipologia edilizia	edifici isolati di tipo unifamiliare

Il Piano delle Regole individua graficamente, con apposito perimetro, la porzione di area fondiaria non edificabile, da mantenere a giardino, all'interno di aree unitariamente azionate come verde privato. L'edificabilità virtuale della porzione non edificabile è trasferibile nella restante parte dell'area di verde privato.

Per gli edifici esistenti, ove non si tratti di edifici vincolati, sono consentite tramite intervento diretto opere di

manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione.

Gli interventi di completamento (ampliamenti e nuove edificazioni) sono soggetti a permesso di costruire convenzionato e alla costituzione di un atto unilaterale d'obbligo, da trascriversi nei registri immobiliari, che preveda l'inedificabilità dell'area soggetta a tale vincolo.

11.7.- Area d'interesse archeologico

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale individua nell'ambito centrale edificato di Concorezzo un'area di "interesse archeologico"; su di essa si esercitano i vincoli previsti dalla legge n° 42/2004.

Tutti i progetti che comportano modifiche e abbassamenti della quota attuale del piano di campagna devono essere trasmessi alla Soprintendenza per i beni archeologici della Lombardia per l'espressione del parere di competenza e per le opportune misure di tutela.

La prosecuzione dei lavori potrà avvenire attenendosi alle disposizioni previste dalla legge, sotto la vigilanza della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia.

In ogni area del territorio il ritrovamento di oggetti, materiali, elementi costruttivi, mobili o immobili, di possibile valore archeologico comporta l'obbligo, da parte degli operatori, della segnalazione al Comune e in ogni caso della conservazione temporanea di essi, che devono essere lasciati nelle condizioni e nel luogo in cui sono stati rinvenuti. Ove si tratti di cose mobili di cui non si possa altrimenti assicurare la custodia lo scopritore ha facoltà di rimuoverle per meglio garantirne la sicurezza e la conservazione sino alla visita dell'autorità competente.

11.8.- Vincoli di visuale libera

E' un simbolo che indica una direzione da mantenere libera da ostacoli visivi particolarmente invasivi. Per ostacoli visivi s'intendono non solo quelli costituiti da costruzioni vere e proprie, ma anche quelli rappresentati da cartelli pubblicitari, impianti tecnologici (p. es. antenne telefoniche), cartelli segnaletici stradali, ecc.

Per quanto riguarda le apparecchiature tecnologiche indispensabili (pali per le linee elettriche e per l'illuminazione, cabine elettriche e del gas, ecc., segnaletica stradale) e non collocabili in aree esterne alla visuale vincolata, si avrà cura di scegliere soluzioni dimensionalmente compatibili e le posizioni meno impattanti, valutando anche il loro effetto tramite opportune simulazioni.

11.9.- Aree boscate e formazioni arboree lineari

Il P.G.T. anche sulla base delle indicazioni del DUSAF (destinazione d'uso dei suoli agricoli e forestali – Regione Lombardia), dal P.T.C.P. e delle foto aeree, individua le aree ricoperte da vegetazione arborea che per caratteristiche e collocazione assumono interesse paesistico e rappresentano fondamentali elementi di riferimento per l'equilibrio ecologico e per il paesaggio.

Tali aree sono di norma soggette a tutela e la loro conservazione è presupposto per l'incremento della loro estensione.

Preliminarmente ad atti che possono comportare una modifica della vegetazione arborea è necessario accertare se la presenza individuata sulle tavole del PGT rientri nella classificazione di bosco ai sensi del D.lgs. 227 del 2001; in caso di ricognizione positiva la eventuale realizzazione delle opere è soggetta ad autorizzazione paesaggistica.

La gestione del verde arboreo e arbustivo e la sua riqualificazione è regolata dai contenuti della L.R. 8/1976 (Legge forestale regionale) e successive modifiche e dal relativo regolamento di Polizia Forestale.

E' comunque compito dei proprietari operare per la conservazione e la tutela dei boschi, anche se di limitata estensione, ed alla loro manutenzione mediante tagli selettivi e di opportuna periodicità, allo scopo di favorire il rinnovo della vegetazione autoctona e la sua prevalenza rispetto a vegetazioni infestanti, compensando i tagli con equivalenti nuovi impianti.

Il Comune dovrà provvedere, con opportune forme d'incentivo, a favorire l'incremento del patrimonio arboreo - arbustivo esistente ed a promuovere la sua estensione con la piantumazione di specie autoctone, anche utilizzando le somme ricavate dalla maggiorazione degli oneri e contributi degli interventi attuati su aree agricole nello stato di fatto (art. 43, comma 2 bis, l.r. 12/2005).

Le siepi ed i filari sono ugualmente elementi di fondamentale importanza per l'equilibrio ecosistemico e in particolare per il mantenimento della fauna selvatica.

La loro conservazione, nei termini indicati per la tutela delle aree boscate e il loro potenziamento rappresenta un importante fattore di qualificazione dell'ambiente naturale e del paesaggio.

11.10.- Percorsi ciclo pedonali d'interesse paesistico e per la fruizione del paesaggio

La maglia dei percorsi storici individuata sulle tavole del PR costituisce l'elemento strutturale su cui si è sviluppato e si deve ulteriormente sviluppare il sistema delle relazioni, in favore di una mobilità sostenibile, fra gli insediamenti e fra questi e il territorio agricolo, in particolare quello del parco della Cavallera; la sua tutela non solo serve a conservare la memoria storica dei luoghi, ma anche a valorizzare gli elementi

costitutivi del paesaggio.

La rappresentazione grafica tramite una serie di simboli ha valore vincolante per quanto riguarda i punti terminali dei percorsi, ovvero le aree che i percorsi stessi intendono collegare, mentre ha valore indicativo l'andamento intermedio che, soprattutto all'interno dell'edificato, può essere diversamente definito in sede di progetto esecutivo dell'opera pubblica, tenendo conto degli adattamenti necessari allo stato di fatto e ai vincoli determinati da strutture murarie, ingressi privati, affacci, ecc.

Gli eventuali interventi di modifica, integrazione e razionalizzazione dei tracciati, se necessari, devono tuttavia avvenire conservando il più possibile l'andamento planimetrico determinato dalla storica conformazione degli appezzamenti agricoli e deve mantenere aperte le vedute sul territorio libero e sui punti focali del territorio edificato, in particolare quelli eventualmente indicati sulle tavole (in particolare sulla carta del paesaggio) con apposito simbolo grafico. Anche l'eventuale ampliamento di impianti e costruzioni agricole deve tener conto delle visuali che si aprono lungo i percorsi storici, così come lungo i percorsi ciclo pedonali di nuova e diversa conformazione.

Di norma la dimensione standard di detti percorsi non deve essere inferiore a m. 3; tale dimensione può essere ridotta, a giudizio dell'Amministrazione Comunale se, in relazione all'utilizzo previsto, la funzionalità del percorso risulta comunque assicurata e solo se le difficoltà e i costi necessari per eliminare gli eventuali ostacoli risultano non proporzionati al risultato.

A seguito del progetto esecutivo dell'opera pubblica l'Amministrazione Comunale procederà, se necessario, all'esproprio delle aree interessate, o alla loro acquisizione tramite trattativa bonaria.

Il progetto esecutivo comprenderà tutte le opere di finitura e di arredo, nonché di sistemazione a verde laddove tali percorsi si integrano con spazi pubblici a giardino, o comunque con spazi qualificati dalla presenza di alberi e arbusti decorativi.

Nel caso di percorsi a lato delle strade sarà necessario, dove possibile, separare i percorsi dalla sede stradale e dai marciapiedi con opportune fasce di terreno in cui siano collocate adeguate protezioni, o di terreno naturale dotato di siepi o alberature.

12.- Classificazione del territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi

12.1.- L'elaborato del Piano delle Regole denominato "Carta della sensibilità paesistica" classifica l'intero territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi, definendo fasce o zone di territorio secondo le seguenti categorie:

- Sensibilità paesistica molto bassa (valore 1)
- Sensibilità paesistica bassa (valore 2)
- Sensibilità paesistica media (zone libere al margine dell'edificato o intercluse - zone produttive agricole prive di emergenze paesistiche) (Valore 3)
- Sensibilità paesistica alta (zone agricole caratterizzate dalla presenza di diffusi valori naturalistici e ambientali) (valore 4)
- Sensibilità paesistica molto alta (zone caratterizzate da emergenze naturalistiche e paesistiche, edifici rurali, monumenti, edifici storici o testimoniali, grandi infrastrutture lineari, zone di riqualificazione ambientale) (valore 5).

La classificazione di cui di cui sopra è operata ai sensi delle linee guida regionali in materia, con riferimento alla D.g.r. 8 novembre 2002 – n. 7/11045.

In tutto il territorio comunale i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto e devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico, secondo quanto meglio specificato all'articolo seguente;

12.2.- Con riferimento alla classificazione di cui sopra ogni progetto ricadente in zona con sensibilità superiore od uguale a 4 o in una zona che, pur avendo sensibilità inferiore, è contigua ad una zona con sensibilità superiore od uguale a 4, deve essere assoggettato alla verifica dell'incidenza ambientale.

Anche nel caso di livello minore di sensibilità ambientale il progettista deve indicare nella relazione ambientale un eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito il progetto, derivante dalla presenza o vicinanza di elementi specifici, quali visuali (vedi nella tavola del P. delle Regole i "punti di vista" e le "visuali prospettiche"), edifici di valore storico testimoniale, o altro.

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

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

13.- La “fattibilità geologica”

La carta della fattibilità geologica per le azioni di piano, redatta alla stessa scala dello strumento urbanistico, deriva dalla carta di sintesi e dalla carta dei vincoli attribuendo un valore di classe di fattibilità a ciascun poligono.

La carta di fattibilità fornisce le indicazioni sulle limitazioni e destinazioni d'uso del territorio con riferimento alle caratteristiche geologiche e idrogeologiche.

Ad essa sono affiancate le Norme geologiche di Piano, riportate nel capitolo successivo, che riportano la rispettiva normativa d'uso.

13.1.- Norme geologiche per le azioni di piano

Classe di fattibilità geologica 2

Si tratta di aree nelle quali, in generale, sono ammissibili tutte le categorie di opere edificatorie, fatto salvo l'obbligo di verifica della compatibilità geologica e geotecnica ai sensi del DM 14/01/08, per tutti i livelli di progettazione previsti per legge.

Tale classificazione non risulta, quindi, particolarmente restrittiva nei confronti della possibilità di espansione edilizia; non si riscontrano, infatti, generali limitazioni all'edificabilità o alla modifica dell'uso del territorio.

In ogni caso occorrerà attenersi a quanto previsto dal DM 14/01/08 e prevedere, di volta in volta, la realizzazione di idonei approfondimenti di carattere idrogeologico e geologico-tecnico, finalizzati a:

- fornire una puntuale valutazione delle caratteristiche litostratigrafiche dei terreni di fondazione, con specifico riferimento alle eventuali interferenze della falda superficiale con le porzioni inferiori dei fabbricati e con i terreni stessi di fondazione, soprattutto in considerazione del fatto che la falda nel periodo primavera estate manifesta accentuati innalzamenti.
- svolgere una accurata analisi delle scelte progettuali in merito alla capacità portante dei terreni di fondazione, nonché alla valutazione dei cedimenti.

Lo studio delle componenti consente di definire le aree in classe di fattibilità geologica 2 come pianeggianti, litologicamente costituite da depositi di natura sabbioso ghiaiosa con percentuali variabili di matrice limosa o limoso sabbiosa.

Talvolta sono aree con presenza di terreni granulari/coesivi con mediocri/scadenti caratteristiche geotecniche fino a 5-6 m circa di profondità.

Per le opere esistenti sono ammessi gli interventi di restauro, manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (così come definiti dall'art. 27 della L.R. 12/2005), nel rispetto delle normative vigenti. Relativamente agli ambiti produttivi la realizzazione dei vani interrati o seminterrati è condizionata dalla bassa soggiacenza dell'acquifero (< 5m); si vieta pertanto in tali aree la realizzazione di vani interrati adibiti ad uso produttivo o con utilizzo di sostanze pericolose/insalubri, mentre si sconsiglia la realizzazione di vani adibiti a stoccaggio di sostanze pericolose.

Potranno invece essere realizzati vani interrati compatibilmente con le situazioni idrogeologiche locali, ospitanti magazzini e/o depositi di sostanze non pericolose, parcheggi sotterranei, uffici dotati di collettamento delle acque di scarico con rilancio alla fognatura.

Si rende necessaria l'esecuzione di Indagini di approfondimento preventive alla progettazione per la verifica idrogeologica e litotecnica dei terreni mediante rilevamento geologico di dettaglio e l'esecuzione di prove geotecniche per la determinazione della capacità portante, da effettuare preventivamente alla progettazione esecutiva per tutte le opere edificatorie.

La verifica idrogeologica deve prevedere una disamina della circolazione idrica superficiale e profonda, verificando eventuali interferenze degli scavi e delle

opere in progetto nonché la conseguente compatibilità degli stessi con la suddetta circolazione idrica.

Nel caso di opere che prevedano scavi e sbancamenti, dovrà essere valutata la stabilità dei versanti di scavo.

La modifica di destinazione d'uso di aree produttive esistenti necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento Locale d'Igiene Pubblica e/o dei casi contemplati nel D. Lgs. 152/06.

Qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni mediante un'indagine ambientale preliminare, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs 152/06 (Piano di Caratterizzazione con analisi di rischio, Progetto Operativo degli interventi di Bonifica).

Le suddette indagini dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera.

Gli interventi da prevedere in fase progettuale: per ogni tipo di opera gli interventi da prevedere saranno rivolti alla regimazione idraulica e alla predisposizione di accorgimenti per lo smaltimento delle acque meteoriche e quelle di primo sottosuolo.

Quale norma generale a salvaguardia della falda idrica sotterranea è necessario inoltre che per ogni nuovo

intervento edificatorio, già in fase progettuale, sia previsto ed effettivamente realizzabile il collettamento degli scarichi idrici e/o dei reflui in fognatura.

Per gli ambiti produttivi soggetti a cambio di destinazione d'uso, dovranno essere previsti interventi di bonifica qualora venga accertato uno stato di contaminazione dei suoli e delle acque ai sensi del D.Lgs 152/06.

Le norme sismiche da adottare per la progettazione trattandosi di aree PSL, per gli edifici strategici e rilevanti (elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03), la progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici del DM 14 gennaio 2008 definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di 3° livello - metodologie di cui all'allegato 5 della DGR n. 8/7374/08, o in alternativa utilizzando lo spettro previsto dalla normativa nazionale per la zona sismica superiore.

Classe di fattibilità geologica 3

In questa classe ricadono:

A) le aree di salvaguardia delle opere di captazione dell'acquedotto pubblico ad uso idropotabile e nello specifico la "zona di rispetto";

B) le aree a bassa soggiacenza della falda acquifera;

C) le aree caratterizzate dalla presenza di occhi pollini;

D) le aree che presentano scadenti caratteristiche geotecniche del primo orizzonte;

E) le aree di cava attiva o cessate;

F) le aree potenzialmente contaminate

3°) Sono zone di rispetto dei singoli pozzi pubblici ad uso idropotabile definite col criterio geometrico di 200 metri di raggio. Come già indicato precedentemente, in presenza di indagini specifiche vengono adottati i parametri definiti delle leggi (D.P.R. 236 del 24/05/88, D.Lgs. 152 /2000 e dal D.G.R. n° 6/15137 del 27/06/96 e loro successive modifiche), relative alla Zona di Rispetto entro le quali gli interventi urbanistici risultano oggetto di precise limitazioni come già indicato nel paragrafo "Vincoli legislativi". Sono ammessi interventi urbanistici a seguito di indagini idrogeologiche approfondite che mettano in luce la non interferenza fra le nuove opere e gli acquiferi da cui emungono i pozzi idropotabili.

3B) Sono aree che presentano una soggiacenza dell'acquifero superficiale inferiore a 5 metri da piano campagna. Per queste aree quale norma generale a salvaguardia della falda idrica sotterranea è necessario che per ogni nuovo insediamento sia civile che industriale, già in fase progettuale, sia previsto ed effettivamente realizzabile il collettamento degli scarichi idrici in fognatura. Sono da prevedere interventi di regimazione idraulica per lo smaltimento delle acque superficiali e sotterranee. Qualora venga accertato uno stato di contaminazione dei suoli e delle acque ai sensi del D. Lgs 152/06, dovranno essere previsti interventi di bonifica (POB).

3C e 3D) Sono aree aventi scadenti caratteristiche geotecniche del primo orizzonte litologico. Per gli interventi edificatori ammissibili si rendono necessarie indagini geologico-tecniche per la verifica delle caratteristiche litotecniche dei terreni, di capacità portante e di valutazione di stabilità dei versanti di scavo, valutazioni di compatibilità dell'intervento sull'assetto idrogeologico ed ambientale dell'area. A fronte di qualsiasi azione sono da prevedere contestualmente interventi di recupero morfologico e paesistico ambientale delle aree interessate, opere di regimazione idraulica e smaltimento delle acque superficiali e sotterranee, collettamento degli scarichi idrici in fognatura a salvaguardia della falda idrica sotterranea.

3E) Sono aree caratterizzate dalla presenza di ambiti estrattivi attivi e recuperati o in fase di recupero. Sono aree con possibilità di riempimenti e ripristino morfologico con terreni litologicamente disomogenei e con scadenti caratteristiche geotecniche.

L'edificabilità deve essere verificata puntualmente attraverso la definizione delle caratteristiche litotecniche dei terreni di riempimento.

Le particolari condizioni di tali aree richiedono necessariamente l'effettuazione di studi per il recupero morfologico e di ripristino ambientale, indagini di stabilità dei fronti di scavo, indagini geognostiche di approfondimento per la verifica litotecnica dei terreni mediante rilievo geologico di dettaglio e prove geotecniche per la determinazione della capacità portante, da effettuare preventivamente alla progettazione esecutiva di qualunque opera sul territorio. Qualora venga accertato uno stato di contaminazione dei suoli e delle acque ai sensi del D.Lgs 152/06, dovranno essere previsti interventi di bonifica.

3F) Sono aree caratterizzate dalla presenza potenziali contaminazioni dei suoli e delle acque e come tali devono essere attivate le procedure previste dal Titolo V del D.lgs 152/06.

Le norme sismiche da adottare per la progettazione di tutte le aree definite in classe di fattibilità geologica III, trattandosi di aree PSL, per gli edifici strategici e rilevanti (elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03), la progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici del DM 14 gennaio 2008 definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di 3° livello - metodologie di cui all'allegato 5 della DGR n. 8/7374/08, o in alternativa utilizzando lo spettro previsto dalla normativa nazionale per la zona sismica superiore.

Classe di fattibilità geologica 4

L'alto rischio riconosciuto in questi settori di territorio, pregiudica la fattibilità delle opere civili e più in generale di ogni modifica di destinazione d'uso del territorio.

Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione.

Questa classe, raggruppa le zone di tutela assoluta sia dei pozzi che dei corsi d'acqua; in tale aree è interdetto qualsiasi tipo di intervento ad esclusione di quelli di servizio all'opera stessa, per motivi grafici e di scala, tali zone non sono state riportate arealmente sull'allegato cartografico e presentano una estensione di 10 m di raggio.

Nella zona di tutela assoluta valgono le limitazioni d'uso di cui all'art. 94 (disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano) del D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 a salvaguardia delle opere di captazione.