

COMUNE DI CASATENOVO

Provincia di Lecco



COMUNE DI CASATENOVO

- 9 APR. 1999

PROT. N. 8905
Cat. Clas. Fasc.

PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE GENERALE

Deliberazione di adozione del C.C.	n°	Del
resa esecutiva dal C.R.C. con delibera	n°	Del
Delibera di approvazione del C.C.	n°	Del
Delibera di approvazione della Giunta Regionale	n°	Del

Oggetto:

PROGETTO:

tavole:

3

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Aprile 1999

Progettista:

dott. Arch. Alessandro Foresti

dello Studio Foresti

via Monti 55-20123 Milano tel 02/4818841 - fax. 02/48008565

il Sindaco

Consulenza:

CRPP S.R.L., rappresentata da arch. Alfredo Viganò

C.C.I.A. Mi n.1572887 - s.legale: via Bellini.4 - 20052 Monza

tel/fax 039/362136-e.m. alfviga@tin.it - s.o:via Confalonieri 48

20053 Muggiò (Mi) - tel/fax 039/793535 - 039/791622

il Segretario

Comune di Casatenovo

Provincia di Lecco

Norme Tecniche di Attuazione

Il Progettista

Dott. Arch. Sandro Foresti
Consulenza della CRPP S.R.L.
rapp. da Arch. Alfredo Vigano'

Il Sindaco

Il Segretario



aprile 1999

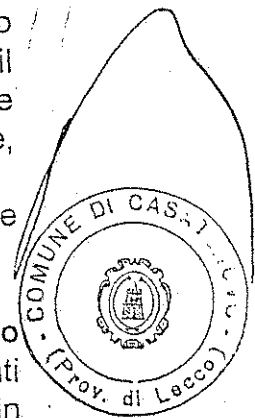
TITOLO I°

NORME E DISPOSIZIONI GENERALI STRUTTURALI E PER LA DEFINIZIONE DI PIANI E PROGRAMMI OPERATIVI

Art.1

Contenuti e ambiti di efficacia del Piano Regolatore Generale.

- 1) Il Piano Regolatore Generale individua e disciplina gli interventi edilizi e le trasformazioni urbanistiche del Territorio comunale. Ciò in adempimento dello Statuto Comunale e per realizzare un progetto urbanistico unitario di tutela e valorizzazione delle caratteristiche ambientali, storiche e di abitabilità del Territorio. Il Piano dispone anche, ove possibile e compatibile cogli interessi generali, il concorso di tutte le destinazioni di suolo urbano ai benefici economici derivanti dalle previsioni con norme di compensazione e perequazione tra le diverse destinazioni.
- 2) Il Piano Regolatore definisce, propone e dispone rispettivamente:
 - a) le **caratteristiche strutturali** dell'intero territorio e delle disponibilità di aree per l'edificazione e di quelle da tutelare e salvaguardare a fini ambientali e paesistici anche indipendentemente da attuazioni a breve e medio termine.
 - b) le alternative da definirsi in sede di **attuazione operativa** del Piano Regolatore ed in particolare il dimensionamento degli interventi ed il loro coordinamento con le previsioni del Piano dei servizi, per le diverse destinazioni generali di competenza delle zone omogenee, nella previsione a breve e medio termine di coerenza del Piano.
 - c) la **regolamentazione urbanistica** di dettaglio inerenti la dimensione e qualità urbanistica, edilizia ed ambientale degli interventi previsti.
- 3) Le **Norme Tecniche di Attuazione** e le **Tavole di Azionamento** disciplinano per finalità, destinazioni, indici e prescrizioni, gli interventi nelle Zone Omogenee e sulle Aree per Standard Primari e Secondari in ragione delle caratteristiche ambientali, edilizie e urbanistiche esistenti e di previsione, nonché in conformità ai contenuti del Piano Paesistico



Regionale, del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e della legislazione nazionale e regionale.

4) Le Aree e Zone sono così distinte:

a) Aree **VP** e Zone **F**, per Standards Urbanistici, destinate ad attrezzature e servizi di interesse pubblico, di Urbanizzazione Primaria e Secondaria (**VP**), e a carattere generale ed intercomunale di funzionalità urbanistica, di protezione, risanamento ambientale (**F**) e definite come:

a1) Aree **VP1**, per Opere di Urbanizzazione Secondaria esistenti e di previsione, funzionali alle Zone Omogenee Residenziali (**Zone A,B,C**) con individuati i limiti di edificabilità, per la realizzazione di attrezzature scolastiche, sportive, collettive e religiose, e per la sistemazione di aree a parco, giardini pubblici, parcheggi ed attrezzature all'aperto. Le Aree **VP1** comprendono:

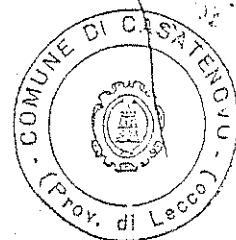
- aree pubbliche e comunali al servizio: delle destinazioni residenziali;
- aree non comunali e di Enti religiosi al servizio delle destinazioni residenziali;
- aree comunali o non comunali al servizio di destinazioni produttive, terziarie e direzionali.

a2) Aree **VS** per la viabilità veicolare, ciclabile, pedonale e per l'equitazione nonché per destinazioni accessorie e connesse al loro funzionamento. Segnalate come esistenti e di progetto e con individuati gli interventi inerenti:

- la viabilità generale **VS1a**, di attraversamento a carattere intercomunale, di ristrutturazione e di nuovo intervento;
- la viabilità generale **VS1b**, di attraversamento a carattere intercomunale di nuovo intervento per parti interrato e in galleria;
- la viabilità locale **VS2a**, di attraversamento, di connessione e minore, di ristrutturazione e di progetto;
- la viabilità locale **VS2b**, di attraversamento per parti interrato e in galleria;
- le parti di viabilità a traffico limitato **VS3**, ai sensi legge 285/92;
- i principali percorsi **VS4**, pedonali, ciclabili e per l'equitazione

Connessi alle aree **VS** sono individuati, ove ritenuto necessario, e normati i limiti di inedificabilità a protezione della viabilità e dei percorsi e segnalati i principali luoghi di belvedere e di tutela di coni paesaggistici;

a3) Zona **F1** per attrezzature e servizi a carattere generale, municipale ed intercomunale come quelli di depurazione degli scarichi urbani, di raccolta



dei rifiuti urbani, per la captazione ed emungimento delle acque potabili, per la sicurezza e l'ordine pubblico, per i servizi socio-sanitari e scolastici secondari, per i servizi amministrativi generali, per la tumulazione.

b) Zone A, B, C, con prevalenza della destinazione residenziale e normate al fine della presenza di destinazioni compatibili e complementari a quella principale residenziale, differenziate in:

b1) Zona A (dei Centri E Nuclei Storici di: Casatenovo con San Rocco; Torriggia; Galgiana; Rogoredo; Cascina Bracchi e Bernaga; Campofiorengo; Valaperta; Rimoldo e dei complessi e edifici storici di: Santa Margherita; C.na Colombina; C.na Quattrovalli con Villa Lattuada e Villa Oliveto; C.na Crotta; C.na Modromeno; C.na Lavigate; C.na Cantino; C.na Rancate; C.na Giovenigo; C.na Dossello; C.na San Francesco; C.na Levada; C.na Gemella; C.na Porrinetti; C.na Verdura; C.na Cacciabuoi; C.na Grassi; C.na Colombaro; C.na San Luigi; C.na San Mauro; C.na Melli; C.na Montereio, Pinna e Casa di Cura; cascina; C.na S. Anna; C.na di via Petrarca a Val Aperta), interessante, ai fini normativi per la qualità degli interventi e le procedure, anche destinazioni agricole, o luoghi significativi per la memoria, Parchi e Giardini.

La Zona A è inoltre definita come Zona di degrado edilizio ed urbanistico ai sensi della Legge n.457 del 1978 e per essa sono previste Zone assoggettata a Piano Particolareggiato e/o a Piano di Recupero Urbanistico, di tutela di Parchi storici; di Recupero Edilizio.

La Zona A è pertanto distinta, per finalità e procedure di intervento, in:

- Zona A1, aree prevalentemente residenziali comprese nei Centri e Nuclei di valore storico monumentale e ambientale;
- Zona A2, aree prevalentemente residenziali comprese in Piani Attuativi vigenti o di previsione individuati anche con apposita sigla e numerazione;
- Zona A3, Ville e complessi edilizi con Parchi di interesse storico-ambientale.

I perimetri dei Centri, Nuclei storici, Complessi ed Edifici, comprendono anche aree di urbanizzazione primaria e secondaria, di servizio generale (Vs e F). Per queste Aree e Zone le Norme Tecniche di Attuazione dettano particolari prescrizioni relative agli interventi pubblici e privati.

Le destinazioni generali delle aree comprese nella Zona A sono individuate nelle Tavole di Azionamento in scala 1/2000 mentre le caratteristiche degli edifici, individuate al fine delle procedure per gli interventi ammessi, sono individuate nelle Tavole di Azionamento in scala 1/1000.



b2) Zone B, distinte per caratteristiche tipologiche in :

- Zona B1, aree prevalentemente residenziali di conferma e completamento di edifici esistenti inseriti in Parchi e Giardini di valore ambientale;
- Zona B2, aree prevalentemente residenziali di conferma e completamento di edifici esistenti a uno o due piani;
- Zona B3, aree prevalentemente residenziali di conferma e completamento di edifici esistenti a tre piani;
- Zona B4, aree prevalentemente residenziali (sino a quattro piani abitabili);
- Zona B5, aree prevalentemente residenziali di conferma e completamento di edifici esistenti a cinque piani e oltre.

b3) Zone C distinte in:

- Zona Cb, aree di completamento edilizio intercluse o connesse all'edificato, a Concessione convenzionata o impegnata al completamento delle aree ed opere di urbanizzazione;
- Zona Cc; aree di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica interne ed esterne ai Centri e Nuclei storici, comprese in Piani Attuativi vigenti o di previsione individuati anche con apposita sigla e numerazione. Le aree di intervento sono disciplinate e normate in ragione: delle specifiche finalità e dimensione degli interventi; delle destinazioni compatibili e complementari ammesse; delle procedure di attuazione. Per la Zona Cc sono normate e individuate anche le aree predisposta per interventi di edilizia popolare di cui alla legge n.167 del 1962 e successivi aggiornamenti e/o convenzionata ai sensi della legge n.10/77.

c) Zone D per attività produttive, direzionali e terziarie, normate al fine della presenza di destinazioni compatibili e complementari. Individuate e definite come:

- Zona DB, aree di completamento edilizio per attività produttive inserite in zone edificate;
- Zona DTB, aree di completamento edilizio per attività terziarie connesse alle zone edificate;
- Zona DC, aree di completamento urbanistico per attività prevalentemente produttive comprese in Piani Attuativi vigenti o di previsione, individuati anche con apposita sigla e numerazione;

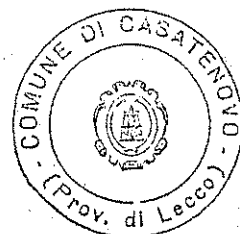


- Zona **DTC**, aree di completamento urbanistico per attività prevalentemente terziarie comprese in Piani Attuativi vigenti o di previsione, individuati anche con apposita sigla e numerazione;
- d) Zone **E**, per attività agricole, normate al fine della loro valorizzazione produttiva, della tutela ambientale e paesistica, e delle destinazioni complementari e compatibili. Individuate e definite come:
 - Zona **E1**, aree di conferma e completamento degli insediamenti esistenti destinati prevalentemente alle attività agricole o assimilabili, nonché per attività florovivaistiche, comprese o esterne a nuclei di interesse storico monumentale ed ambientale. Per la Zona **E1** sono anche distinte: con apposito perimetro, le aree, dove gli edifici o i complessi edificati sono soggetti alle procedure di intervento della Zona **A**; i limiti di edificabilità a fini ambientali e paesaggistici; il perimetro di intervento a Piano Attuativo, individuato con apposita sigla e numerazione, per la realizzazione del Centro di Servizi per L'agricoltura e le attività connesse.
 - Zona **E2a**, aree destinate esclusivamente alle coltivazioni.
 - Zona **E2b**, aree destinate prevalentemente a bosco e di valore ambientale e paesaggistico, comprese o esterne alle aree del Parco della Valle del Lambro.

Nelle Zone **E** sono anche individuati e normati edifici esistenti non destinati all'agricoltura.

4) Nella tavola di Azzonamento sono inoltre individuati:

- Il perimetro del Parco della Valle del Lambro e segnalate le aree connesse alla Roggia Nava e Molgorana, nonché quelle a contatto con Nuclei e Centri di valore storico-ambientale, di rimboschimento al fine della tutela, valorizzazione ambientale e paesaggistica di interesse comunale ed intercomunale.
- i segnali per le aree che presentano problemi di fragilità idrogeologica;
- i perimetri di aree inedificabili o con limiti di edificabilità in ragione della presenza di Cimiteri, Pozzi di Emungimento dell'Acqua Potabile, Impianti di depurazione, Elettrodotti e similari.
- i limiti di edificabilità, sia per aree di intervento privato che pubblico, in ragione delle caratteristiche dei luoghi e delle destinazioni.
- edifici con possibilità di demolizione al fine del ripristino ambientale e con traslazione volumetrica per interventi in altre Zone ed Aree. Tale possibilità è estendibile ad altri edifici, su proposta degli interessati e previa verifica comunale.
- Aree edificate segnalate con apposito simbolo in ragione di cartografia comunale non aggiornata allo stato attuale.



Art.2

Attuazione del PRG

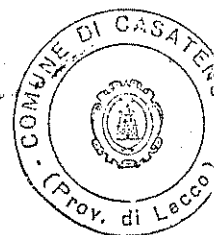
1) Il Piano Regolatore Generale è conforme, partecipa e concorre alle scelte del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Gli interventi che concorrono all'attuazione del Piano Regolatore Generale sono sia privati che pubblici. Gli atti progettuali di previsione degli interventi sono approvati, autorizzati e concessi dal Comune nelle forme di legge e statutarie. Per le aree e costruzioni ricadenti nel Parco del Lambro gli interventi si attuano solo in quanto compatibili con i contenuti e le procedure di cui al Piano Territoriale del Parco Lambro.

2) Il Comune predispone, in conformità alla legislazione vigente, il Programma Pluriennale di Attuazione e relativo Programma o Piano dei Servizi per le previsioni pubbliche e private contenute nel PRG. In particolare il Piano dei Servizi definisce e connette la previsione di dotazioni pubbliche comunali, in aree ed opere, a quelle più generali a carattere intercomunale e ne definisce dimensioni e tempi di attuazione in funzione delle risorse pubbliche e di quelle private derivanti dalla attuazione del Piano Regolatore.

3) Gli strumenti esecutivi per l'attuazione delle previsioni del Piano Regolatore Generale sono :

- I Piani Attuativi (PA) (distinti in: Piani Particolareggiati e Piani Paesaggistici con valore di Piano Particolareggiato (PP); i Piani di Recupero (PdR); i Piani di Zona (PdZ); I Piani per gli Insediamenti Produttivi e Direzionali (PIP); i Piani di Lottizzazione consensuale o d'ufficio (PdL));
- Le Concessioni Edilizie semplici, convenzionate o impegnate (impegnativa unilaterale sottoscritta dal privato interessato) per il completamento delle urbanizzazioni, in aree ed opere.
- Le Varianti Esecutive (VE) accompagnate da previsione planivolumetrica in scala non inferiore a 1/500 in attuazione di Accordi di Programma o altre forme e procedure previste da leggi regionali e nazionali. Le Varianti Esecutive sono subordinate all'approvazione contestuale del programma economico di intervento ed hanno durata non superiore a sei anni.
- I Progetti di Opere Pubbliche.



Detti strumenti sono definiti e valutati nel contesto degli indirizzi, indicazioni e prescrizioni del Piano Paesistico Regionale e, per quanto di competenza, secondo le prescrizioni del Piano Territoriale del Parco del Lambro e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

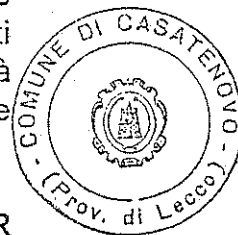
4) Nei casi previsti dalle specifiche norme di Zona il Piano Attuativo può essere sostituito da Concessione convenzionata o impegnata per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in aree ed opere. In tal caso il privato interessato presenta apposita impegnativa unilaterale sottoscritta che regola tempi, modi ed obblighi per gli adempimenti. Anche per opere connesse a modifiche di destinazione o per nuove edificazioni ed ampliamenti che comportano aumento del peso insediativo, la Concessione è subordinata alla sottoscrizione della impegnativa di cui sopra.

5) Al fine di salvaguardare e valorizzare le rilevanti presenze paesaggistiche, ambientali e storico - monumentali del territorio, l'Amministrazione comunale predispone, entro cinque anni dalla approvazione del presente Piano Regolatore, i Piani Paesaggistici, con valore anche di Piani Particolareggiati, dell' ambito di valore ambientale e paesaggistico interessato dal Torrente Nava e dalla Roggia Molgorana e a contatto con Nuclei e Centri di valore Storico-Ambientale.

6) Il Comune, entro cinque anni dalla approvazione della presente Variante, ha facoltà di predisporre i Piani Attuativi come Piani Particolareggiati. In tale periodo o successivamente i privati interessati possono richiedere di intervenire con Piano Attuativo Convenzionato o Piano di Recupero ai sensi della legge n.457/78 ove consentito. In questi casi il Comune, nei cinque anni previsti, delibera se avvalersi della facoltà di predisporre il PP o di approvare PL o PdR consensuale e Convenzionato.

7) Per verificare e coordinare le singole previsioni di attuazione del P R G il Comune si avvale della predisposizione ed approvazione : del Programma Pluriennale di Attuazione (PPA) con annesso Piano dei Servizi; di Regolamenti (in particolare del Regolamento Edilizio, di Igiene edilizia ed ambientale, delle Fognature, della realizzazione di impianti che comportino emissioni magnetiche); del Piano Acustico e di Piani e Programmi di gestione e realizzazione di servizi ed opere pubbliche come quello del traffico veicolare, ciclabile e pedonale, dello smaltimento dei rifiuti solidi urbani ed industriali, di recapito alla depurazione delle acque di scarico, della piantumazione e della segnaletica ed arredo urbano.

8) Gli strumenti esecutivi e di attuazione del PRG dovranno essere corredati da Valutazione di Impatto o Dichiarazione di Compatibilità Ambientale secondo disposizioni di leggi e regolamenti vigenti in materia.



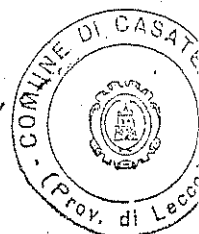
9) I Piani Attuativi individuati dal PRG saranno attuati comprendendo il completamento di opere di urbanizzazione primaria e di allacciamento esterne ma connesse al perimetro del PA stesso e, ove richiesto dal Comune, aree di urbanizzazione secondaria esterne. I PA possono inoltre essere attuati anche per parti e con convenzioni separate e relative alle parti stesse qualora non si comprometta l'esecuzione unitaria delle opere di urbanizzazione e si rispettino i diritti di terzi. La verifica delle condizioni di cui sopra, sarà effettuata ed appositamente esplicitata in sede di approvazione del PPA o del singolo PA. In tali casi l'Amministrazione Comunale detta le indicazioni e prescrizioni per il coordinamento degli interventi parziali al fine della realizzazione delle previsioni di opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche.

10) Tutte le aree interne al perimetro a PA o reperite come standard urbanistico primario e secondario esternamente allo stesso, concorrono proporzionalmente alla realizzazione della previsione e conseguentemente partecipano in egual misura unitaria alla determinazione della perequazione dei valori delle aree interessate dall'intervento.

11) Al fine di promuovere ed incentivare il recupero urbano nei Centri Storici, quello di aree di interesse ambientale, nelle Tavole di Azionamento sono localizzati e nelle Norme Tecniche di Attuazione è normata puntualmente e per Zona, la possibilità di recupero della volumetria di edifici da demolire. Il recupero avviene con traslazione del volume stesso in altre Zone edificabili, previo convenzionamento col Comune dei modi e tempi della demolizione e ai fini di vincolo di inedificabilità delle aree risanate e nei limiti di cui alle norme di Zona stesse. La demolizione convenzionata dovrà essere attuata almeno entro cinque anni dalla approvazione della convenzione.

12) Gli interventi di ampliamento e nuova edificazione, ancorchè previsti nella tavola di Azionamento e ammessi dalle Norme di Zona, sono consentibili solo se contenuti nei seguenti valori di dimensionamento generale del PRG previsti:

- Nuova edificazione ed Ampliamenti consentiti in Zona B1 e B2 pari ad una volumetria virtuale massima rispettiva e per tutto il territorio di mc 12.000 e mc 100.000.
- Nuova edificazione residenziale a Concessione o a Piano Attuativo in Zona Cb e Cc (con esclusione di Piani Attuativi Vigenti alla data di adozione delle presenti norme e di volumetrie derivanti da ristrutturazioni urbanistiche comportanti demolizioni) pari ad una



volumetria virtuale massima rispettiva per tutto il territorio di mc.
10.000 e mc. 100.000.

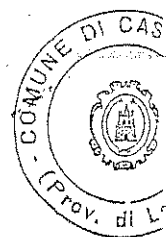
L'approvazione delle Concessioni e dei Piani Attuativi dovrà esplicitare, con atto sottoscritto dal responsabile d'ufficio, la verifica del contenimento della nuova volumetria nei valori sopra indicati. Il Programma Pluriennale di Attuazione determinerà, per quanto di competenza, le soglie annuali di attuazione delle previsioni.



Art. 3

Aree ed opere di urbanizzazione primaria, secondaria, per impianti generali e per allacciare le Zone ai pubblici servizi. Indici urbanistici ed edilizi

- 1) Nelle Zone edificabili l'Autorizzazione alla Lottizzazione e la Concessione Edilizia per interventi di costruzione, ricostruzione, ristrutturazione, ampliamento e modifica di destinazione, sono subordinate, in generale e nelle forme di legge, alla preesistenza o previsione di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, alla disponibilità delle aree di competenza delle opere stesse, nonché delle opere necessarie di allacciamento della Zona ai pubblici servizi per distribuzione di acqua, gas, elettricità (comprese le cabine secondarie), e accessibilità viabilistica, veicolare, ciclabile e pedonale.
- 2) I privati interessati agli interventi dovranno reperire direttamente, secondo le previsioni di Piano Regolatore, le aree a standard da cedere al Comune o da vincolarsi all'uso pubblico perpetuo per il completamento o nuova realizzazione di opere di urbanizzazione.
- 3) E' consentita la monetizzazione delle aree per standards qualora il privato partecipi economicamente al reperimento diretto da parte del Comune (nel contesto dei propri programmi di intervento, per opere pubbliche e realizzazione di aree verdi e di tutela e protezione ambientale e paesaggistica) o qualora la cessione dovuta non superi mq. 200. In ogni caso dovranno essere garantite le realizzazioni delle opere di urbanizzazione primaria prima dell'abitabilità degli edifici.
- 4) I privati possono proporre, con la richiesta di Autorizzazione urbanistica, nuove individuazioni di standards in ampliamento di quelli previsti dal Piano Regolatore o aree ed immobili da cedersi per interesse pubblico al Comune (in particolare per percorsi pedonali protetti, spazi per bambini e micronidi, parcheggi di superficie o interrati), o da vincolarsi all'uso pubblico perpetuo o da destinarsi a servizi ed attrezzature a carattere religioso. Il Comune, qualora la proposta risulti anche di pubblica utilità, predispone, ove necessario, gli atti di Variante Parziale.
- 5) Il Comune, nell'ambito del Bilancio e dei suoi allegati nonché del Piano Pluriennale di Attuazione, determina le possibilità di eventuale alienazione e permuta di aree pubbliche comunali al fine della migliore distribuzione e funzionalità dei servizi pubblici. I privati interessati al



reperimento di aree o i proprietari delle stesse, interessati alle cessioni, possono segnalare la propria disponibilità ed attivare, con specifica richiesta, l'interessamento del Comune per invitare le parti a definire le modalità del convenzionamento.

6) L'attuazione del Piano Regolatore dovrà promuovere, sia con il rilascio di Concessioni che l'approvazione di **PA** che con la predisposizione dei **PPA** e dei Programmi di Opere Pubbliche connessi all'approvazione dei Bilanci Comunali, l'adeguamento degli insediamenti alla dotazione delle opere e servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di allacciamento ai pubblici servizi (Aree **Vp1** e **Vs**), in aree ed opere, con attenzione particolare alla popolazione anziana, alla eliminazione delle barriere architettoniche ed alla vivibilità dell'ambiente urbano da parte della popolazione infantile, nonché alla dotazione di opere ed aree per impianti e servizi generali a carattere urbano ed intercomunale (Zona **F1**).

7) Inoltre il Comune, in sede di **PPA** o di Bilancio, determina i valori parametrici delle aree di cessione esterna ai perimetri di Piano Attuativo al fine di equiparare, con diversa dimensione, il valore delle cessioni per standards urbanistici.

8) Gli indici generali da verificarsi per la predisposizione e verifica degli strumenti di attuazione del **PRG**, ove richiesto e con le prescrizioni di ogni singola Zona o area, sono :

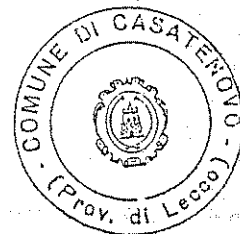
a) Indici riferiti alle superfici:

a1 - Str e Stv: Superficie territoriale reale e Superficie territoriale virtuale:

- La **Str** è la superficie dell'area individuata nelle Tavole di Azzonamento (destinata all'edificazione, al netto delle aree per standard primari e secondari già individuati nelle Tavole stesse) ed è utilizzata per il calcolo di **Scr, Str, Itr**.
- La **Stv** è tutta la superficie dell'area interessata dagli interventi pubblici e privati in attuazione di **PA** (comprensiva di **Str** e delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie) ed è utilizzata per il calcolo di **Scv, Slv, Itv** al fine della determinazione della perequazione dei valori delle aree interessate da **PA**. La **St** è misurata in Ha(ettari) o in mq (metri quadri).

a2 - Sf: Superficie fondiaria:

- È la superficie di pertinenza teorica degli edifici, essa è riferita alle aree edificabili individuate nelle Tavole di Azzonamento del **PRG** ed è



utilizzata al fine del calcolo di Scr , Slr , lf per aree a semplice concessione edilizia. La Sf è misurata in mq (metri quadri).

a3 - Scr e Scv : Superficie coperta reale e Superficie coperta virtuale:

- la Scr è la superficie della proiezione sul piano orizzontale, al suolo, delle parti edificate fuori terra. Sono escluse dal calcolo delle superfici coperte le parti aggettanti aperte, come balconi e sporti di gronda. Ai soli fini della verifica dell'indice di Piano sono escluse anche pensiline e percorsi pedonali coperti esterni agli edifici nei limiti di cui alle norme di Zona. La Sc è espressa in frazione di Sf o Str ed è misurata in mq . La Scv è la superficie coperta teorica (espressa dal rapporto tra la Stv e la Scr) ed è utilizzata per la determinazione della perequazione dei valori delle aree interessate da **PA**.

a4 - Slr e Slv : Superficie lorda reale e Superficie lorda virtuale:

- La Slr è la somma delle superfici lorde di ogni piano calcolate come per Scr . Essa è espressa in frazione di Sf o Str ed è misurata in mq . La Slv è la superficie lorda teorica (espressa dal rapporto tra la Stv e la Slr) ed è utilizzata per la determinazione della perequazione dei valori delle aree interessate da **PA**.

a5 - Sap : Superficie per urbanizzazione secondaria:

- È la superficie delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria da rendere disponibile nelle forme di legge ed ai sensi delle presenti norme in attuazione del **PRG**. La Sap è espressa in $mq./ 100 mq$ di Slr , in $mq./ 100 mc$ di Vv o in percentuale su Str .
Il reperimento di aree a standards di uso pubblico peretuo dovrà essere integrato, con ulteriore reperimento o monetizzazione, di un ulteriore **20%** del dovuto ai sensi di legge.



b) Indici riferiti al volume:

b1 - Ve e Vu : Volume edilizio e volume urbanistico :

- Ve è la quantità di volume lordo fabbricabile comprensivo di ogni parte.
Esso si determina calcolando, con misure reali, il volume lordo degli edifici esistenti e di progetto (misurato dall'estradosso del pavimento del piano terra o innervato sino all'estradosso della copertura, comprensivo di logge, porticati e corpi emergenti) ed è espresso in mc .

Vu è il calcolo della quantità di volume fabbricabile ammessa dal PRG sulle aree interessate dagli interventi ed è utilizzato per la verifica degli indici fondiari e territoriali di Piano. Si determina calcolando il volume degli edifici esistenti e di progetto (misurato dall'estradosso della prima soletta di piano abitabile (compresi volumi interrati definiti da altezze interne abitabili) all'intradosso dell'ultima soletta di piano abitabile (compresi volumi di sottotetto con altezze interne medie abitabili). Per il calcolo si utilizza l'altezza virtuale di ogni piano abitabile. Nel caso di aree già edificate, per le quali il volume ammissibile è riferito al volume preesistente, tale volume, è calcolato computando, ai fini delle destinazioni abitabili di progetto, anche superfetazioni, rustici, androni e porticati, considerati per la loro altezza reale, di cui si preveda la demolizione.

Per il calcolo di Vu, al fine della verifica degli indici di PRG, non si considerano:

- 1) edifici o parti di edifici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, (comprese cabine elettriche e impianti tecnici similari di allacciamento ai pubblici servizi) portici e manufatti pubblici o di uso pubblico;
- 2) logge e portici con superficie lorda non superiore al 20% della superficie lorda complessiva dell'edificio abitabile;
- 3) autorimesse e volumi di servizio interni o sottostanti l'edificio con una altezza interna (hb) inferiore a mt. 2,50 anche se emergenti, in tutto o in parte, dal suolo, compresi i corselli coperti di accesso;
- 4) volumi tecnici emergenti dall'estradosso dell'ultimo piano abitabile;
- 5) volumi di sottotetto a falde inclinate al servizio di alloggi sottostanti con altezza media interna non superiore a mt. 1,80 (hb) e con rapporto di illuminazione inferiore a 1/20;
- 6) autorimesse, rustici, edicole, portinerie e volumi di servizio addossati o esterni all'edificio abitabile per una superficie lorda non superiore a 10 mq ogni 100 mc, di cui almeno la metà per autorimesse e qualora non esista o non sia previsto il piano di servizio di cui al punto 3 o sia solo previsto parzialmente (in quest'ultimo caso il conteggio di cui sopra della superficie utilizzabile all'esterno è relativo alle parti di volume dell'edificio non interessato dal piano di servizio di cui al punto 3);
- 7) demolizioni operate al fine di realizzare opere di urbanizzazione primaria e secondaria, qualora non indennizzate, o demolizioni di risanamento urbanistico, edilizio ed ambientale, potranno essere riutilizzate, a fini compensativi, in ampliamento di edifici esistenti nei modi e coi limiti di cui alle norme di Zona. Detti volumi potranno essere realizzati indipendentemente dai limiti di dimensionamento di cui all'art. 2, punto 7).



Ai fini del calcolo di **Vu** ogni piano abitabile è considerato alto **mt. 2,70** ed ogni soletta **cm. 0,30** (misure virtuali). La detrazione dal calcolo di **Vu** di piani o volumi di servizio (autorimesse, rustici, cantine, sottotetti) è ammessa qualora la loro altezza interna (calcolata dall'estradosso del pavimento all'intradosso del soffitto) non superi il valore medio interno di **mt. 2.50** e **mt 1.80** per i sottotetti (calcolata, in quest'ultimo caso, considerando l'altezza interna minima teorica di imposta della copertura pari a **mt 1,00**, anche se di altezza reale inferiore). L'inclinazione delle falde non dovrà essere inferiore al valore medio del **30%** e superiore al **40%**.

b2 - Itr e Itv: Indice territoriale reale di fabbricabilità e Indice virtuale:

- È rispettivamente il rapporto tra **Vu** e **Str** e quello tra **Vu** e **Stv** ed è espresso in **mc/ha** o **mc/mq**.

b3 - If: Indice fondiario di fabbricabilità:

- È il rapporto tra **Vu** e **Sf** ed è espresso in **mc/mq**.

c) Indici riferiti alle altezze:

c1 - hv: altezza massima virtuale degli edifici:

- È la misura dell'altezza dell'edificio (dall'estradosso del primo piano abitabile all'intradosso dell'ultima soletta di piano abitabile, compreso il piano mansardato) computata ai fini del calcolo di **Vu** con le misure virtuali di cui al punto precedente. Essa è espressa anche in numero di Piani Abitabili e definisce, nelle norme di Zona, la presenza e le caratteristiche del piano di servizio. Essa è riferita al punto più a valle dell'edificio.



c2 - hr: altezza massima reale degli edifici e dei volumi o piani di servizio:

- È l'altezza reale esterna degli edifici. Essa è misurata dalla quota stradale o del terreno all'attacco di gronda o al termine del muro perimetrale dell'edificio. Essa è riferita al punto più a valle dell'edificio.

c3 - hm: altezza massima delle recinzioni, dei muri e muretti di contenimento e di terrazzamento:

- È l'altezza massima delle recinzioni piene o trasparenti misurata in **mt.** perpendicolarmente dalla quota stradale e dalla quota del terreno antistante a valle sino al punto più alto della recinzione stessa (**hm1**);

é inoltre l'altezza di muri di sostegno o muretti di contenimento (hm_2), misurata in mt dal terreno, nel punto più basso di intersezione tra muri in elevazione e terreno stesso allo stato naturale, prima di ogni sbancamento o rinterro.

d) Indici riferiti alle distanze:

d1 - dst : Distanza minima del fabbricato dalle strade:

- É la distanza minima dell'edificio dal ciglio delle strade misurata in mt . Si intende per ciglio delle strade la linea di limite della sede stradale finita, comprendente tutte le sedi viabili ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili.

d2 - dcp: Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà:

- É la distanza dell'edificio dai confini di proprietà, misurato in mt . nel punto più stretto, al vivo dei corpi aggettanti chiusi.

d3 - dms: Distanza minima delle recinzioni dalla mezzzeria stradale:

- É la distanza minima, misurata in mt , delle recinzioni o altri manufatti in elevazione dalla mezzzeria stradale.

d4 - dpf: Distanza minima tra pareti finestrate:

- É la distanza, misurata in mt al vivo degli eventuali corpi aggettanti chiusi, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti finestrate e non



e) Indici ambientali:

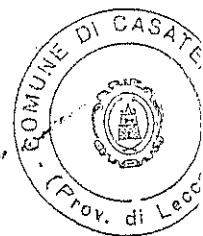
e1 - Sp: Superficie permeabile:

- É la superficie parziale di S_f , S_{tr} o di S_{tv} a cui lasciare le caratteristiche di permeabilità naturale. Essa non è pertanto interessata da costruzioni in elevazione o nel sottosuolo né da pavimentazioni o canalizzazioni che non permettano la dispersione dell'acqua piovana nel sottosuolo stesso. In Zona A può anche essere ottenuta, ove consentito e per ragioni di funzionalità degli interventi, con equivalenti tecniche di dispersione delle acque piovane nel sottosuolo o immissione nelle acque di superficie e fatto salvo il

recapito in fognatura delle acque di prima pioggia. La **Sp** è espressa in percentuale su **Sf** ed è misurata in **mq**.

e2 - Np: Numero di piante d'alto fusto:

- È il numero di piante d'alto fusto da porsi a dimora su aree pubbliche e private. È espresso in riferimento ad ogni **100 mq** di **SI** o ad ogni **330 mc** di **V** oppure per ogni **300 mq** di **Sf** o **St**.



TITOLO II°
NORME DI ZONA
OPERATIVE E DI REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA

Art.4

Aree VP, VS e Zona F1 per Standards urbanistici pubblici, di uso e di interesse pubblico, di funzionalità urbanistica, per la viabilità e percorsi, di protezione e valorizzazione ambientale.

1) Nelle Tavole di Azionamento e nelle Norme sono rispettivamente individuate e prescritte le localizzazioni e quantità di aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

2) La dotazione minima di Standards urbanistici secondari (aree VP1) nelle Zone Residenziali in attuazione del PRG, comprensiva degli esistenti e di quelli di previsione, da realizzarsi con intervento diretto comunale o convenzionato con privati ed enti, è di mq 27 per ogni 100 mc. di Vu edificabile.

3) La dotazione minima di cui sopra, per le Zone destinate ad attività produttive, in attuazione del PRG è pari al 25% della Superficie territoriale (Stv) interessata dagli interventi.

4) La dotazione minima di cui sopra per le destinazioni commerciali e terziarie, in tutte le Zone di PRG consentite, non potrà essere inferiore al 25% della Stv interessata e comunque non inferiore al 120% della Sir prevista.

5) Nelle Tavole di Azionamento, inoltre, sono individuate le localizzazioni della Zona F1 per Standards urbanistici di interesse generale da realizzarsi con interventi diretti del Comune, di enti ed organismi competenti per singoli impianti e servizi, o da privati con specifiche convenzioni o con concessioni di utilizzo di aree e opere.

6) In sede di approvazione di Piani Attuativi potranno essere modificati, a fini migliorativi della pedonalità, accessibilità veicolare, distribuzione delle destinazioni e dei volumi, i perimetri delle aree a standards individuate



nelle Tavole di Azionamento e comprese nei Piani Attuativi stessi. Ciò qualora non si incida in riduzione sulle quantità di aree previste dal PRG.

7) Le destinazioni specifiche per opere di urbanizzazione secondaria (aree VP1) e per impianti e servizi generali (Zona F1) potranno essere modificate in sede di approvazione dei singoli progetti solo avvalendosi della Legge n. 1 del 3.1.1978, della Legge Regionale n. 23/97 e delle facoltà di deroga di cui alle presenti Norme.

8) Per l'attuazione delle opere nelle aree VP1 ci si atterrà alle seguenti destinazioni, modalità di intervento ed indici:

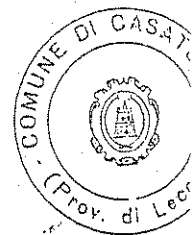
a) Destinazioni:

Le aree VP1 sono destinate alla realizzazione delle attrezzature pubbliche, o ad esse assimilabili, al servizio degli insediamenti residenziali, produttivi e terziari. In particolare per gli insediamenti residenziali: scuole dell'obbligo; aree verdi attrezzate per i bambini; asili; centri sociali; attrezzature e servizi religiosi; attrezzature culturali e sportive; impianti collettivi; mercati; delegazioni comunali; giardini, parchi e aree verdi connesse alle Zone urbanizzate, isole pedonali; servizi amministrativi e socio sanitari; parcheggi in superficie e sotterranei.

Per le attrezzature pubbliche, di uso o di interesse pubblico, e al servizio degli insediamenti destinati alla produzione e terziari: strade interne, parcheggi e piazzali anche protetti di sosta dei mezzi; mense; attrezzature collettive; e socio - sanitarie; aree verdi ed impianti sportivi e culturali; impianti di depurazione degli scarichi; di adduzione e prelievo dell'acqua, elettrici e simili.

Le aree VP1, nelle Tavole di Azionamento, sono distinte tra aree edificabili, individuate con apposito simbolo, e aree prevalentemente destinate a verde o attrezzature all'aperto. Per queste ultime è consentita l'edificazione in elevazione solo di strutture complementari e funzionali all'uso delle aree e degli impianti all'aperto, come: percorsi pedonali coperti; ingressi e biglietterie; edicole per giornali e per piccole attività commerciali di ristoro; spogliatoi e tribune; servizi igienici; opere di illuminazione; adduzione e disperdimento delle acque piovane; cabine elettriche; monumenti e fontane; opere di arredo urbano e delle zone a parco.

La realizzazione di edifici è contenuta nei limiti di edificazione individuati nella tavola di Azionamento a fini di tutela ambientale e valorizzazione paesaggistica.



b) Modalità di intervento:

Concessioni Edilizie e Autorizzazioni in conformità ai contenuti del Piano o Regolamento dei Servizi. I progetti di attuazione delle opere dovranno essere corredati di planivolumetria generale contenente le indicazioni di utilizzazione definitiva delle aree, la sistemazione delle superfici scoperte, l'eliminazione delle barriere architettoniche, la definizione delle opere urbane limitrofe, l'individuazione e definizione dei percorsi pedonali.

Le Concessioni Edilizie per le opere interessanti le aree VP1, qualora non realizzate direttamente dal Comune, ma da enti religiosi e privati, sono subordinate, in ogni caso, alla preventiva approvazione di apposita convenzione da parte del Consiglio Comunale.

c) Indici :

- **Scr:** pari ad $1/3$ di **Sf**, comprensiva di aree interne ed esterne alla recinzione dell'area di pertinenza dell'edificio.

- **Slr:** pari ad $2/3$ di **Sf** calcolata come per **Scr**

- **hv:** pari a 2 piani abitabili. Non è ammesso Piano di servizio emergente dalla quota stradale a valle.

- **hr:** pari a mt 10.00 nella misura media a valle e salvo particolari corpi tecnici.

- **hm:** per **hm1** : mt. 1.60 (verso gli altri spazi pubblici e per un risvolto pari ad almeno mt 6.00 per i lati perpendicolari agli stessi); mt 2.00 per le altre parti (qualora non interessate da edifici di servizio a confine); mt 2.80 (per le parti definite da costruzioni a confine). per **hm2:** mt. 1.50. Muri di contenimento e terrazzamento dovranno essere intervallati per almeno mt.2.00.

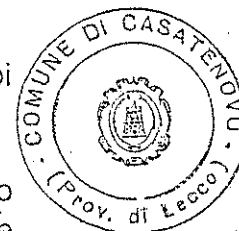
- **dst:** mt 8.00 (dalla viabilità principale); mt 6.00 (negli altri casi)

- **dcp:** mt 6.00

- **dms:** mt 6.00 (salvo il caso di distanze maggiori per realizzazione di parcheggi e aree pedonali) o minori in allineamento di edifici preesistenti.

- **Sp:** pari al 50% di **Sf**

- **Np:** 1 ogni 250 mq di **Slr**.



9) Per l'attuazione delle opere nelle aree **VS** ci si atterrà alle seguenti destinazioni, modalità di intervento ed indici:

a) Destinazioni:

Le aree **VS** sono destinate alla viabilità intercomunale ed urbana, percorsi pedonali, ciclabili e per l'equitazione, nonché per le opere e gli spazi connessi ed accessori come incroci, sottopassi e sovrappassi, aree di sosta, di manutenzione e per impianti di distribuzione del carburante e di servizio alle vetture, viabilità protetta o a traffico limitato. Esse interessano anche la realizzazione delle reti di impianti di recapito ai collettori ed impianti di depurazione delle acque fognarie; di recapito di acque piovane ai corsi d'acqua di superficie e nel sottosuolo; di distribuzione di acqua potabile e non, del gas o di condotte di riscaldamento, della energia elettrica e della illuminazione, della telefonia ed assimilabili.

Nella tavola di Azzonamento sono individuate le sedi della viabilità esistente e di progetto, distinta per ruolo e gerarchia con individuate, in particolare, le parti proposte in galleria di attraversamento del Centro urbano. Esse sono così distinte:

- Aree **VS1a**, per viabilità principale generale di attraversamento a carattere intercomunale, di ristrutturazione e di nuovo intervento;
- Aree **VS1b**, per viabilità principale generale di attraversamento a carattere intercomunale di nuovo intervento per parti interrato e in galleria;
- Aree **VS2a**, per viabilità locale di attraversamento, di connessione e minore, di ristrutturazione e di progetto;
- Aree **VS2b**, per viabilità locale di attraversamento per parti interrato e in galleria;
- Aree **VS3**, per viabilità a traffico limitato e pedonalità protetta nei Centri Storici ed in presenza di destinazioni pubbliche;
- Aree **VS4** per percorsi pedonali e ciclabili.

Dette strade ed aree, ad integrazione di quanto stabilito dalle presenti Norme, sono classificate, con apposita delibera comunale, per tipo di gestione in attuazione dei disposti di cui alla legge n. 285/92 e relativa regolamentazione.

b) Indici e prescrizioni per le aree **VS**

La larghezza minima delle strade comunali di servizio intercomunale ed in galleria (**VS1a; VS1b**) sarà definita in sede di progetto, quella relativa



alla viabilità urbana di servizio locale (VS2a; VS2b), completa di tutte le opere, è di norma di mt. 10.0. Per le strade di urbanizzazione interna, tale valore è di mt. 8.50 (con allargamento a mt 12 per le manovre di ritorno dove necessario), ad esclusione della viabilità delle Zone A per le quali la larghezza verrà definita in ragione dello stato di edificazione esistente. La misura è comprensiva di percorsi pedonali e ciclabili, aiuole piantumate, carreggiate.

In caso di fabbricazione prospiciente strade di larghezza inferiore a quelle prescritte il confine di proprietà sarà arretrato dalla mezzeria della strada per la misura necessaria al completamento e allargamento della strada stessa come opera di competenza delle urbanizzazioni primarie e secondo le disposizioni definite dall'apposita classificazione delle strade, dalla individuazione del Centro Abitato nonché delle Zone di rilevanza urbanistica ai sensi della legge n. 285/92.

Sono consentite, fatte salve le norme di sicurezza specifiche, misure minori per viabilità di distribuzione interna, anche per più edifici, a carattere privato o convenzionato secondo le prescrizioni delle presenti norme e del piano del traffico.

Nelle more di approvazione della delibera di classificazione delle strade, vigono le larghezze minime e gli arretramenti dei confini sopra previsti. Tali indicazioni possono inoltre essere modificate in riduzione o aumento in ragione di progetti approvati inerenti la sistemazione della viabilità.

Nelle fasce di rispetto stradale determinate dal limite di inedificabilità, non sono ammesse nuove costruzioni, nel sottosuolo o in elevazione, né opere che compromettano la visibilità e la sicurezza della circolazione se non per quanto ammesso dalle leggi vigenti. Salvo diversa identificazione sulla Tavola di Azzonamento, il limite di inedificabilità relativo alle fasce di rispetto urbane ed extraurbane assume i valori di cui alla legge n.285/92 e relativo Regolamento Attuativo.

Per l'attuazione delle previsioni concernenti le aree a traffico limitato e isole pedonali, ci si atterra alle disposizioni di cui agli art. 7 e 3 della legge n. 285/92 nonché ai contenuti del Piano del Traffico ed alle presenti Norme.

La viabilità individuata nelle Tavole di Azzonamento come "Zone a traffico limitato" e "pedonalità protetta" dovrà essere realizzata con materiali atti a segnalare le parti protette ed esclusive per la pedonalità ed a rallentare il traffico. Per tale viabilità, qualora caratterizzata da presenze storiche significative o monumentali, si dovrà escludere l'uso dell'asfalto e tutelare e risanare i materiali e finiture originarie come memorie preesistenti.

Sono esclusi (salvo completamenti di quelli esistenti) marciapiedi con elevazione sulla quota stradale superiore a cm. 5. Per la viabilità, in generale, i parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, dovranno essere



realizzati alla stessa quota stradale, di norma protetti da aiuole verdi o barriere di arredo e sicurezza.

I percorsi pedonali saranno di norma larghi almeno **mt.1.70** e quelli ciclabili **mt. 2.50**, separati dalle sedi viabilistiche da apposite banchine, piantumate barriere di protezione, fossati o canalette per le acque piovane.

Gli svincoli a raso, sopraelevati o interrati ed i ponti, dovranno essere dotati di apposite sedi pedonali e ciclabili protette, affiancate o separate dal tracciato viabilistico e con superamento di barriere architettoniche.

I percorsi pedonali e ciclabili dovranno essere dotati di tratti segnalati o sopraelevati, di norma ove individuato nelle Tavole di Azionamento, atti a superare in sicurezza la viabilità di maggior traffico.

In caso di realizzazione di stazioni di distribuzione del carburante, gli indici saranno quelli previsti per la Zona DTc

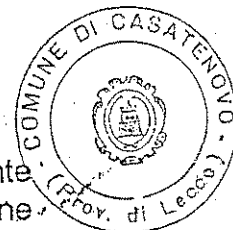
La viabilità destinata alla circolazione veicolare dovrà essere dotata di opere e piantumazioni lungo i tracciati. Dette opere e piantumazioni, fatte salve le prescrizioni di sicurezza, sono realizzate sia a fini di arredo urbano che di protezione dagli inquinamenti prodotti dal traffico a carattere luminoso, acustico e atmosferico.

c) Modalità di intervento:

Il Comune predispone, entro tre anni dalla adozione della presente variante generale al PRG, il Piano Particolareggiato di ristrutturazione della provinciale La Santa e i progetti di sistemazione delle aree a traffico limitato (Aree **VS3**) con attenzione particolare alle esigenze dei bambini e, degli anziani e, secondo tempi dettati dalla necessità di coordinare gli interventi di iniziativa privata, il progetto della viabilità "panoramica" e di cornice per il superamento di Rogoredo. Il Comune inoltre predispone l'aggiornamento del Piano Urbano del Traffico al fine di promuovere la realizzazione delle previsioni di riorganizzazione della viabilità interna all'abitato.

Le opere si attuano con Concessioni Edilizie, Autorizzazioni ed Ordinanze Sindacali, anche in attuazione del Piano del Traffico, predisposto dal Comune, al fine di ottenere il miglioramento della circolazione, della sicurezza, la riduzione degli inquinamenti ed il risparmio energetico.

Il Piano del Traffico, in attuazione del **PRG** e conformemente ai disposti di cui alla legge n. 285/92, definisce in particolare la qualità e dimensione dei singoli interventi nonché la delimitazione delle aree pedonali e



l'individuazione dei parcheggi e la riorganizzazione della circolazione veicolare, ciclabile e pedonale.

Per la realizzazione di stazioni di carburante la Concessione è subordinata a specifica convenzione sia ai fini di tutela ambientale che della precarietà dell'insediamento.

10) Per la realizzazione delle opere e degli interventi nelle Zone F1 ci si atterrà alle seguenti destinazioni, modalità di attuazione ed indici:

a) Destinazioni:

La Zona F1 è destinata ad impianti e servizi generali come quelli di depurazione degli scarichi urbani, di raccolta dei rifiuti urbani, per la captazione ed emungimento delle acque potabili, per la sicurezza e l'ordine pubblico, per i servizi socio-sanitari e scolastici secondari, per i servizi amministrativi generali, per la tumulazione.

La Zona F1 è inoltre destinata, ove previsto dalla Tavola di Azzonamento, alla realizzazione di attrezzature sportive, di tempo libero, socio assistenziali.

Le aree comprese in Zona F1 sono distinte tra aree edificabili, individuate con apposito simbolo, e aree prevalentemente destinate a verde o attrezzature all'aperto. Per queste ultime è consentita l'edificazione in elevazione solo di strutture complementari e funzionali all'uso delle aree e degli impianti all'aperto, come: percorsi pedonali coperti; ingressi e biglietterie; edicole per giornali e per piccole attività commerciali di ristoro; spogliatoi e tribune; servizi igienici; opere di illuminazione; adduzione e disperdimento delle acque piovane; cabine elettriche; monumenti e fontane; opere di arredo urbano e delle zone a parco.

La realizzazione di edifici è contenuta nei limiti di edificazione individuati nella tavola di Azzonamento a fini di tutela ambientale e valorizzazione paesaggistica.

b) Modalità di intervento:

Piani Attuativi e Concessioni Edilizie. I progetti delle opere, anche esterne ai Piani Attuativi, dovranno essere corredati di planivolumetria generale contenente le indicazioni di utilizzazione definitiva delle aree, la sistemazione delle superfici scoperte, l'eliminazione delle barriere architettoniche, la definizione delle opere di arredo urbano sulle aree limitrofe, l'individuazione e definizione dei percorsi pedonali.



Le Concessioni Edilizie, qualora non richieste direttamente dal Comune, ma da enti e privati, per servizi non previsti come proprietà pubblica, sono subordinate alla preventiva approvazione del Consiglio Comunale di apposito Piano Attuativo Convenzionato.

c) Indici :

- **Scr:** pari ad $1/4$ di **Sf e**, se ricadenti in Zona A, $1/3$ per la Zona $1/3$, comprensiva di aree interne ed esterne alla recinzione dell'area di pertinenza dell'edificio.

- **Slr:** pari ad $1/3$ di **Sf** calcolata come per **Scr**

- **hv:** pari a 2 piani abitabili per nuovi interventi e pari al numero di piani esistenti in caso di ampliamenti. Non è ammesso Piano di servizio emergente dalla quota stradale a valle. Sono ammesse torrette, altane e parti mansardate per un terzo piano nella misura del **15%** della **Scr**

- **hr:** pari a **mt 8.00** (salvo il caso di cui sopra per altezze maggiori esistenti) nella misura media a valle salvo impianti tecnologici e le parti ammesse oltre il secondo piano.

- **hm:** per **hm1** : **mt. 1.60** (verso gli altri spazi pubblici e per un risvolto pari ad almeno **mt 6.00** per i lati perpendicolari agli stessi); **mt 2.00** per le altre parti (qualora non interessate da edifici di servizio a confine); **mt 2.80** (per le parti definite da costruzioni a confine). per **hm2:** **mt. 1.50**. Muri di contenimento e terrazzamento dovranno essere intervallati per almeno **mt.2.00**. L'altezza **hm1** contiene anche l'altezza **hm2** salvo balaustre aperte protezione.

- **dst:** **mt 8.00** (dalla viabilità principale); **mt 6.00** (negli altri casi)

- **dcp:** **mt 6.00**

- **dms:** **mt 6.00** (salvo il caso di distanze maggiori per realizzazione di parcheggi e aree pedonali).

-**Sp:** pari al **50%** di **Sf**

- **Np:** **1** ogni **250 mq** di **Slr**.

- Per i Cimiteri e per impianti tecnologici vigono le regolamentazioni specifiche fermo restando i limiti di altezza.



- Per interventi privati convenzionati gli indici **Scr** e **Slr** sono incrementati del **20%** nel caso di utilizzazione di traslazione di volume da altre zone e previa demolizione dello stesso a fini funzionali ed ambientali.

11) In tutte le Zone **VP1** ed **F1**, in attesa dell'attuazione delle previsioni del **PRG**, non sono consentite nuove recinzioni stabili se non con le caratteristiche e modalità di cui alle Zone **E**.

12) Le opere necessarie ad allacciare le Zone ai pubblici servizi come la rete della viabilità generale ed aree connesse, la rete dei principali servizi tecnologici ed opere ad essi connesse; la sistemazione idraulica delle acque di superficie; la rete generale per l'acqua potabile, il gas, l'elettricità; i servizi di depurazione e smaltimento dei rifiuti, dovranno essere valutati ai fini del loro potenziamento in caso di predisposizione di Piani Attuativi.

In particolare, l'approvazione di Piani Attuativi, dovrà documentare il parere di assenso degli Enti erogatori dei servizi tecnologici (Enel, Telecom, ecc.).



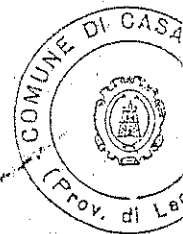
Art. 5

Zone Residenziali

1) Nelle Tavole di Azionamento del PRG sono individuate le Zone residenziali A, B, C, in ragione delle caratteristiche storiche, ambientali e di stato di consistenza delle urbanizzazioni.

Nel Piano le Zone A sono inoltre segnalate come degradate e di recupero ai sensi della legge 457 del 1978.

2) La Zona A comprende edifici e complessi edilizi: di valore storico - monumentale (definiti di tipo AA); edifici di valore storico-ambientale significativi (definiti di tipo AB3); edifici di valore storico-ambientale (definiti di tipo AB2); edifici non recenti inseriti in contesto di valore storico-ambientale (definiti di tipo AB1); edifici recenti inseriti e/o sostitutivi delle preesistenze (definiti di tipo AC3); edifici recenti con progettazione unitaria (definiti di tipo AC2); edifici recenti estranei al contesto storico-ambientale (definiti di tipo AC1). La Zona A è inoltre distinta: in aree destinate alla residenza ed alle destinazioni complementari, accessorie e compatibili; in aree di tutela di Parchi e Giardini storici o significativi esistenti (definite come aree APR o B1 di Zona A); in aree destinate a Standards urbanistici primari, secondari e di Zona F1. Nella Zona A sono anche individuati i perimetri dove gli interventi sono subordinati a Piano Attuativo, con l'individuazione delle aree previste per la riedificazione (definite come aree ACC). Al fine di meglio definire l'organizzazione funzionale delle superfici pubbliche e private i perimetri di PA, ove necessario, interessano anche aree esterne alla Zona A. Sono inoltre individuati i percorsi pedonali e ciclabili, le aree a traffico limitato e le isole pedonali ai sensi della legge n.285/92.



3) Le finalità, destinazioni, modalità di intervento, indici e prescrizioni a cui attenersi per gli interventi nelle Zone A sono:

a) **finalità, destinazioni e caratteristiche degli interventi a Piano Attuativo:**

Per i Centri Storici, sono consentite, nei limiti di cui alle norme successive per i PA, le destinazioni residenziali e per attrezzature pubbliche e

private, parchi e giardini. Sono inoltre consentite destinazioni complementari, accessorie e compatibili a carattere terziario, direzionale e per attività di servizio (come autorimesse, officine e artigianato di manutenzione) coi i seguenti limiti e prescrizioni:

- per il Centri Storici di **Casatenovo, Campofiorengo e Rogoredo**, che si caratterizzano col ruolo rispettivo di centro urbano maggiore e centri minori di interesse locale ed intercomunale, le destinazioni complementari, accessorie e compatibili sono consentite coi seguenti rispettivi limiti e prescrizioni: 15% della volumetria o superficie; 10% ; 10%.

- Per Tutti gli altri Centri e nuclei storici che si caratterizzano con prevalente funzione residenziale, le destinazioni complementari, accessorie e compatibili di cui sopra e di interesse locale, a carattere terziario e per attività di servizio sono consentite con i seguenti limiti e prescrizioni: 8%. Negli edifici e cascine sono ammesse destinazioni ricettive e di ristoro, artigianato artistico e di manutenzione, destinazioni interne e partecipi degli alloggi che non costituiscano disturbo alle residenze vicine.

In particolare per i **PA** di nuova previsione individuati nelle Tavole di Azzonamento le destinazioni complementari, accessorie e compatibili, le finalità e caratteristiche peculiari di ogni intervento, gli indici e prescrizioni sono:

Per Casatenovo:

1) **PCC2:** (Cascina Cantino) Ristrutturazione e risanamento edilizio ed ambientale. Esso comprende aree ed edifici ricadenti sia in Zona **A** e in Zona **E1**. La realizzazione del **PA** dovrà garantire :



- la realizzazione di piazzola di parcheggio e verde attrezzato; il recupero edilizio degli edifici di valore storico-ambientale con interventi di restauro e ristrutturazione; è consentita, in conformità alle presenti norme, l' ampliamento degli edifici principali esistenti e l' edificazione al servizio dell' agricoltura nell'area **E1**.

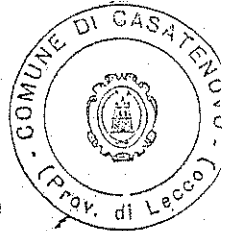
- Sono consentite destinazioni complementari e compatibili con la residenza coi seguenti limiti: consentite attività di ristoro e artigianato artistico e di servizio al piano terra degli edifici ; Le destinazioni pubbliche o di uso pubblico perpetuo a standards sono individuate per parcheggi, area a verde attrezzato.

2) **PCC4:** (Piano Particolareggiato del Centro di Casatenovo) Riorganizzazione funzionale, urbanistica ed estetica del patrimonio pubblico, in aree ed opere, La realizzazione del **PA** dovrà garantire:

- l'unitarietà pedonale (isola pedonale) ed ambientale delle aree e delle destinazioni con interventi di: completamento, risanamento e ristrutturazione estetico -ambientale degli edifici;
- riorganizzazione delle destinazioni insediate sia per attrezzature pubbliche che per servizi e attività private;
- pavimentazioni piantumazioni ed arredi urbani; parcheggi di superficie ed eventualmente di sottosuolo volti anche a consentire la dotazione di autorimesse al servizio della Zona A;
- pedonalità protetta di collegamento degli spazi pubblici e isola pedonale;
- Il progetto valuterà l'opportunità di riorganizzazione delle destinazioni anche in ragione delle previsioni di cui al **PCC5**.
- La destinazione prevalente (non inferiori al **60%**, espressa sulla percentuale di **Vu** o **Slv** per gli edifici e di **Stv** per le aree) è per standards urbanistici secondari (**VP1**). Quelle complementari per servizi generali di Zona **F1** (a carattere sociale, assistenziale, associativo, culturale, di tempo libero e per l'informazione, amministrativo, finanziario di formazione professionale, postale e per le comunicazioni e similari) sia carattere pubblico che privato. Quelle compatibili a carattere ricettivo, di ristoro, commerciali e terziario direzionali (non superiori al **15%**).
- in particolare si dovrà valutare l'opportunità di realizzazione: di parcheggi di sottosuolo; di piazza - galleria pedonale interrata sotto il piazzale esistente; Arena all'aperto sull'attuale campo di calcio.
- La volumetria **Vu** di nuova realizzazione dovrà essere contenuta nel **10%** dell'esistente calcolato sulle destinazioni di tipo **F1**, residenziali e terziarie private.

3) PCC5: (Piano Particolareggiato ex Vister): Ristrutturazione e risanamento urbanistico di interesse urbano in Zona di particolare valore ambientale e paesaggistico. Esso comprende aree ed edifici ricadenti sia nella Zona **A** che in Zona **Cc** e **DTC** e coinvolge preesistenze limitrofe di grande valore storico-monumentale ed ambientale.
La realizzazione del **PA** dovrà garantire:

- la realizzazione di competenza della nuova viabilità generale prevista in coordinamento con il **PCC12**;
- l'unitarietà pedonale (isola pedonale) ed ambientale delle aree e delle destinazioni con interventi di: ristrutturazione, ampliamento e nuova edificazione;
- la realizzazioni di una pluralità di destinazioni pubbliche e private atte a costituire una integrazione del Centro urbano;
- le destinazioni pubbliche a standards si caratterizzano per: la realizzazione di Piazza, Centro Municipale, Mercato, Giardino e Parco Pubblico, Parcheggi di superficie e di sottosuolo atti a consentire la



dotazione di autorimesse al servizio della Zona A; qualità dell'arredo urbano, isola pedonale.

- la destinazione prevalente è per residenza e interessa le aree di Zona Cc: Quelle complementari di Zona DTC a carattere terziari-direzionale e commerciale (pari al Vu esistente da ristrutturare) o compartecipi, dei volumi residenziali (in tal caso per una % non superiore al 20% del Vu residenziale).
- Le destinazioni compatibili ammesse sono a carattere ricettivo, di ristoro, culturali e di tempo libero, e possono interessare solo la parte di Zona Cc antistante la Piazza e la Zona DTC.
- il volume realizzabile sull'area Cc compresa nel PA è determinato in mc 30.000 per le aree edificabili nord-ovest (comprensiva di eventuali trasferimenti volumetrici) e mc. 4.000 per quelle sud-est. Per l'area destinata a Zona DTC è ammessa la ristrutturazione del volume esistente e il suo ampliamento con trasferimento volumetrico.
- hv: tre piani abitabili per le ricostruzioni e nuove costruzioni;

4) PCC12: (Piano particolareggiato di Piazza del Lavoro) Ristrutturazione e risanamento urbanistico di interesse urbano in aree limitrofe a particolari valori ambientali. Esso comprende aree ed edifici ricadenti in Zona A che in parte possono essere demoliti al fine di nuova edificazione con diversa impostazione planivolumetrica.

La realizzazione del PA dovrà garantire :

- la realizzazione di competenza della nuova viabilità generale prevista in coordinamento con il PCC5;
- il recupero ambientale della piazza del Lavoro con formazione anche di parte coperta e parcheggi interrati.
- la destinazione del nuovo edificio a carattere residenziale e terziario.
- il volume realizzabile nel perimetro individuato nella Tavola di Azzonamento è determinato mc. 5.000 sia a sostituzione di volume esistente che integrato con trasferimenti volumetrici nell'ambito di intervento coordinato col PCC5.
- hv: due piani abitabili oltre il Piano prevalentemente aperto /a copertura della Piazza

- PCC16: (Piazza Mazzini) Ristrutturazione e risanamento urbanistico ed edilizio di interesse urbano. Esso comprende aree ed edifici ricadenti sia in Zona A che in Zona CC del Centro Storico. La realizzazione del PA dovrà garantire :

- la realizzazione della nuova strada di accesso alla Piazza con aree a parcheggio (eventualmente anche interrati) e a verde attrezzato;
- il recupero edilizio degli edifici di valore storico-ambientale con interventi di restauro e ristrutturazione;
- nuovi interventi sostitutivi degli edifici demoliti.



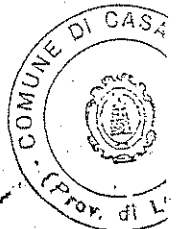
- è consentita la realizzazioni di destinazioni complementari e compatibili con la residenza coi seguenti limiti: Il piano terra dei nuovi edifici dovrà essere in prevalenza destinato ad attività commerciali, terziarie o di artigianato di servizio.
- il volume realizzabile sulle aree **Cc** comprese nel **PA** è determinato in **mc 3.000** per l'area a nord e **mc. 8.000** per quella a sud.
- **hv:** tre piani abitabili per le ricostruzioni e nuove costruzioni;

Per Rogoredo:

5) PARO1: (Cascina Grassi) Ristrutturazione e risanamento urbanistico ed edilizio. Esso comprende aree ed edifici ricadenti sia in Zona **A** che in Zona **Cc**.

La realizzazione del **PA** dovrà garantire:

- il recupero edilizio degli edifici di valore storico-ambientale con interventi di restauro e ristrutturazione ed il risanamento funzionale ed ambientale della zona interessata con interventi di: ristrutturazione, ampliamento e nuova edificazione;
- sono consentite destinazioni complementari e compatibili con la residenza coi seguenti limiti: attività commerciali, terziarie, artigianato di servizio al piano terra degli edifici di valore storico ambientale; destinazioni interne e partecipate degli alloggi che non costituiscano disturbo alle residenze vicine.
- le destinazioni pubbliche o di uso pubblico perpetuo a standards sono individuate per sistemazione ambientale, parcheggio e pedonalità lungo la viabilità antistante l'edificio storico e, per parcheggio anche interrato e convenzionato, con percorso di accesso retrostante al complesso della cascina.
- le nuove costruzioni e ricostruzioni dovranno, per finiture, localizzazione planivolumetrica, colori, piantumazione delle aree, eventuali recinzioni, valorizzare il complesso della Cascina.
- per i parcheggi è escluso l'uso dell'asfalto.
- il volume realizzabile sull'area **Cc** compresa nel **PA** è determinato in **mc 1200**;
- **hv:** due piani abitabili per le ricostruzioni e nuove costruzioni;



[Handwritten signature]

Per Campofioreno:

6) PAC2: Ristrutturazione e risanamento urbanistico. Esso comprende aree ed edifici ricadenti sia in Zona **A** che in Zona **Cc**. La realizzazione del **PA** dovrà garantire:

[Handwritten signature]

- il risanamento funzionale ed ambientale della zona interessata con interventi di nuova edificazione in Zona Cc;
- non sono consentite destinazioni complementari e compatibili con la residenza se non per destinazioni interne e partecipi degli alloggi e che non costituiscano disturbo alle residenze vicine;
- le destinazioni pubbliche o di uso pubblico perpetuo a standards sono individuate, anche al fine della ricomposizione paesaggistica del vicino complesso di valore storico-monumentale, sono: per parcheggio anche interrato; area attrezzata a verde e pedonalità (isola pedonale) verso le Zone agricole.
- le nuove costruzioni dovranno, per finiture, piantumazione delle aree, eventuali recinzioni, essere compatibili cogli edifici di valore ambientale e monumentale limitof.
- in particolare la composizione planivolumetrica dei nuovi edifici dovrà essere orientata secondo gli assi degli edifici storici.
- il volume realizzabile sull'area Cc compresa nel PA è determinato in mc 7000, comprensivo del volume da demolire in Zona A;
- hv: due piani abitabili per le nuove costruzioni;

7) PAC6: Ristrutturazione e risanamento edilizio. La realizzazione del PA dovrà garantire:

- il recupero edilizio degli edifici di valore storico-ambientale con interventi di restauro e ristrutturazione;
- è consentita la realizzazioni di destinazioni complementari e compatibili con la residenza coi seguenti limiti: attività commerciali, terziarie, artigianato di servizio al piano terra degli edifici di valore storico ambientale; destinazioni interne e partecipi degli alloggi che non costituiscano disturbo alle residenze vicine.
- le destinazioni pubbliche o di uso pubblico perpetuo a standards sono individuate per parcheggi.

Per Cascina Bracchi e Bernaga:

8) PAB7 Ristrutturazione e risanamento edilizio. La realizzazione del PA dovrà garantire:

- il recupero edilizio degli edifici e la realizzazione della stradina di connessione interna all'abitato;
- non sono consentite destinazioni complementari e compatibili con la residenza se non per destinazioni interne e partecipi degli alloggi e che non costituiscano disturbo alle residenze vicine;
- hv: due piani abitabili per l'eventuale nuova costruzione;



Per Rimoldo:

9) PAR1: Ristrutturazione e risanamento edilizio. La realizzazione del PA dovrà garantire:

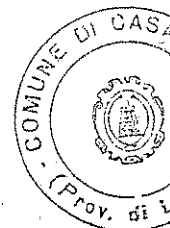
- il recupero ambientale dell'area con realizzazione di aree a verde attrezzato e parcheggi;
- Le nuove costruzioni dovranno, per finiture, piantumazione delle aree, eventuali recinzioni, essere compatibili cogli edifici di valore ambientale e monumentale limitofi;
- in particolare la composizione planivolumetrica dei nuovi edifici dovrà essere orientata secondo gli assi degli edifici storici.
- non sono consentite destinazioni complementari e compatibili con la residenza se non per destinazioni interne e partecipi degli alloggi e che non costituiscano disturbo alle residenze vicine;
- hv: due piani abitabili per le ricostruzioni.

Per Giovenigo:

10) PAGO1: Ristrutturazione e risanamento urbanistico. Esso comprende aree ed edifici ricadenti sia in Zona **A** che in Zona **Cc**. La realizzazione del PA dovrà garantire:

- interventi di sicurezza (segnalazioni e eventuale semaforo) per la viabilità di accesso;
- il risanamento funzionale ed ambientale della zona interessata con interventi di nuova edificazione in Zona **Cc**;
- non sono consentite destinazioni complementari e compatibili con la residenza se non per destinazioni interne e partecipi degli alloggi e che non costituiscano disturbo alle residenze vicine. Per l'edificio in Zona **A** sono ammesse anche destinazioni ricettive, di ristoro e di artigianato artistico o di manutenzione;
- le destinazioni pubbliche o di uso pubblico perpetuo a standards sono individuate al fine di dotare il nucleo di parcheggi e verde con piazzetta.
- il volume realizzabile sull'area **Cc** compresa nel PA è determinato in mc 800.
- hv: due piani abitabili per le ricostruzioni e nuove costruzioni;

11) PAGO3 : Ristrutturazione e risanamento urbanistico. Esso comprende aree ed edifici ricadenti in Zona **A** privi di valori ambientali. La realizzazione del PA dovrà garantire:



- interventi di sicurezza (segnalazioni e eventuale semaforo) per la viabilità di accesso;
- la realizzazione di parcheggio e nuova edificazione.
- non sono consentite destinazioni complementari e compatibili con la residenza se non per destinazioni interne e partecipi degli alloggi e che non costituiscano disturbo alle residenze vicine;
- hv: due piani abitabili per le ricostruzioni e nuove costruzioni;

Per tutti i PA è consentito, oltre le altezze di cui sopra e salvo prescrizioni specifiche per i singoli PA, parziale piano abitabile di sottotetto, torrette e simili, per una superficie non superiore al 20% di Scv;

Per gli edifici e complessi isolati di origine agricola sono consentite, nei limiti di cui alle successive prescrizioni particolari, le destinazioni residenziali, terziarie, di tempo libero e culturali, di artigianato artistico e di servizio, agricole e per servizi compatibili coi valori originari.

Per le aree definite come A3 è previsto il mantenimento e tutela della destinazione a Parco esistente.

Per le aree a standards e per la pedonalità, parcheggi e viabilità le destinazioni e caratteristiche peculiari sono individuate nella Tavola di Azzonamento e sono attuate come descritte nelle norme di Zona specifiche.



b) Modalità di intervento:

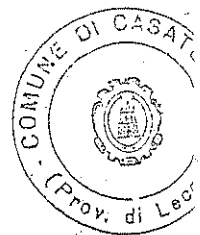
Piani Particolareggiati e Piani di Recupero, secondo le individuazioni delle Tavole di Azzonamento e delle presenti Norme Tecniche o Piani di Recupero successivamente individuati.

Concessioni Edilizie semplici o Convenzionate ed Autorizzazioni per interventi di manutenzione, risanamento, ristrutturazione anche ai fini di cui alla legge 457 del 1978 e ampliamenti ove consentiti.

La classificazione per tipi di edifici è volta a determinare e disciplinare le modalità di intervento in funzione del valore storico-ambientale della preesistenza. Essa è anche volta a segnalare il grado di attenzione per la predisposizione dei progetti di intervento e per la loro valutazione da parte dell'Amministrazione comunale ed in particolare dell'ufficio tecnico e della Commissione Edilizia.

Secondo la classificazione gli interventi ammessi sono:

- per gli edifici di tipo **AA** sono consentiti solo interventi di risanamento conservativo, consolidamento statico, manutenzione, demolizioni di superfetazioni, adeguamenti impiantistici, igienico sanitari, per la sicurezza e l'eliminazione delle barriere architettoniche, recupero dei volumi esistenti ai fini mantenendo le caratteristiche originarie;
- per gli edifici di tipo **AB3** sono consentiti interventi di manutenzione, risanamento, ristrutturazione, modifiche planivolumetriche ed ampliamenti nel rispetto degli allineamenti verso spazi pubblici, rifacimenti parziali. È esclusa la demolizione e ricostruzione dell'intero edificio, a meno: di interventi di ripristino generale dettato dall'avvenuto crollo, parziale o totale dell'edificio, alla data di adozione delle presenti Norme Tecniche;
- per gli edifici di tipo **AB2, AB1**, sono inoltre consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica, con preventiva approvazione di Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata o Concessione Convenzionata. In questi casi gli elaborati di concessione e di Piano Attuativo dovranno contenere apposite tavole grafiche e relazione di esplicitazione della compatibilità storico - ambientale della ricostruzione. Gli interventi interessanti gli edifici di tipo **AB2** dovranno comunque, anche nei casi di rifacimento parziale o totale, prevedere il mantenimento in luogo delle memorie preesistenti e significative anche minori. Per gli edifici di tipo **AB1** la ricostruzione dovrà essere operata al fine della riorganizzazione planivolumetrica complessiva delle aree interessate;
- per gli edifici di tipo **AB1**, in assenza di Piano Attuativo o Convenzione per l'intervento a Concessione, sono consentite solo le manutenzioni e le demolizioni;
- per gli edifici **AC2** e **AC1** sono consentiti sia interventi edilizi che di ristrutturazione urbanistica. Per gli edifici di Tipo **AC1**, in assenza di Piano di Attuativo o Convenzione per l'intervento a Concessione, sono consentite le manutenzioni e le demolizioni.
- in assenza di Piano Attuativo o Piano di Recupero, ove previsto dalle **TA**, sono consentiti interventi di manutenzione, risanamento conservativo, demolizioni di superfetazioni, demolizione di cinte prive di valore storico - ambientale nonché, con Concessione Convenzionata, il risanamento conservativo per gli edifici **AA** e anche la ristrutturazione edilizia per gli edifici **AB3**;
- in particolare il risanamento conservativo degli edifici **AA** e la ristrutturazione degli **AB3** sono consentiti qualora non determinino incremento del peso insediativo o qualora, in quest'ultimo caso, si provveda direttamente da parte dei proponenti l'intervento, al reperimento delle aree a standard (o alla loro monetizzazione nelle forme e misure consentite) ed al completamento delle urbanizzazioni primarie eventualmente mancanti;
- gli interventi di ristrutturazione e parziale modifica di destinazione residenziale saranno, ove necessario, disciplinati da convenzione o atto d'obbligo unilaterale ai sensi dell'art. 27 della legge 457 del 1978;



- per le aree **A3** sono consentiti solo gli interventi di manutenzione del patrimonio arboreo e delle opere esistenti con l'eventuale posizionamento o sostituzione delle attrezzature di arredo relative come gazebo e simili. È esclusa ogni nuova edificazione stabile se non in ampliamento di edifici esistenti ad esclusione di ampliamenti di edifici **AA** e **AB3** (salvo interventi nel sottosuolo) e previa approvazione di Piano Attuativo o di Convenzione per gli interventi a Concessione. Per le aree **A3** con presenza di edifici **AA** e **AB3** sono consentite nuove edificazioni in aree di pertinenza ma non interessate dal Parco Storico o piantumate. L'intervento dovrà comunque assicurare la compatibilità delle opere con la tutela dell'impianto originario del Parco Storico e con le caratteristiche micropaesaggistiche del complesso interessato. A tal fine le proposte di intervento dovranno essere accompagnate da specifica relazione e documentazione storica e agronomica.

c) Indici:

- **Itr**: per tutti i **PA** (fatti salvi più specifici limiti e prescrizioni particolari di cui a punti precedenti), sia individuati nelle Tavole di Azionamento che di nuova individuazione come Piani di Recupero, non superiore alla volumetria virtuale preesistente di Zona incrementata di un valore pari al **10%** qualora ciò sia compatibile coi valori ambientali e monumentali preesistenti ed attuata al solo fine di adeguamenti igienico sanitari, di funzionalità distributiva orizzontale e verticale delle destinazioni ammesse, di sicurezza, di rimozione delle barriere architettoniche.

Per le aree comprese nel perimetro della Zona **A** ma non individuate come Aree **A1** vigono gli indici di Zona specifica. Per le Aree **A3** vigono gli indici della Zona **B1** con i limiti di cui ai punti precedenti.

Per ruderi ed edifici crollati la volumetria preesistente dovrà risultare dalla valutazione sia delle preesistenze rimaste che da atti catastali o notariali non risalenti a più di dieci anni dalla Adozione della presente variante.

- **If**: per gli interventi a Concessione Edilizia, semplice o convenzionata, non superiore alla volumetria preesistente incrementata di un valore pari al **10%** qualora ciò sia compatibile coi valori ambientali e monumentali preesistenti ed attuata al solo fine di ampliamenti per adeguamenti igienico sanitari; di funzionalità distributiva orizzontale e verticale delle destinazioni ammesse, di sicurezza, di rimozione delle barriere architettoniche.

- **hv**: pari all'esistente sia per le Concessioni che per i **PA** (salvo quanto già previsto nei punti precedenti e per l'uso dei sottotetti) per gli edifici **AA**



e **AB3**; e non superiore a due piani in caso di ampliamento. Con o senza piano di servizio, per i nuovi edifici compresi in Piani Attuativi o con Concessioni Convenzionate secondo le individuazioni delle presenti norme. Per volumi preesistenti è ammessa inoltre, la sistemazione, anche a fini abitabili, dei sottotetti che presentino misure abitabili nel rispetto della legislazione regionale vigente). Le ricostruzioni da attuarsi in ragione di demolizioni di edifici privi di valore ambientale e monumentale potranno essere, salvo diverse disposizioni per i **PA**, solo in ampliamento, accostamento e riaccorpamento dei volumi demoliti in funzione delle preesistenze di valore storico ambientale limitrofe e contenute nelle altezze delle preesistenze stesse.

- **hr**: per ricostruzione, nuova costruzione o ampliamento: nei Piani Attuativi e nelle Concessioni Convenzionate, l'altezza di eventuali edifici nuovi a sostituzione di quelli preesistenti non potrà comunque superare l'altezza degli edifici di tipo **AA** limitrofi. In caso di accostamento o continuità cogli edifici di tipo **AB3** e **AB2**, non superiore o inferiore di **mt 1.00**. In caso di edificazione isolata non superiore all'altezza dell'edificio di valore storico monumentale più vicino e comunque non superiore a due piani abitabili;

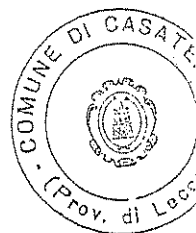
- **hm**: per **hm1** : non superiore a **mt. 1.70** (verso gli spazi pubblici e per parti risvoltanti secondo le caratteristiche del luogo), salvo il caso di muri di recinzione preesistenti e connessi a edifici di tipo **AA** e **AB3**; **mt 2.00** per le altre parti (qualora non interessate da edifici di servizio a confine); **mt 2.80** (per le parti definite da costruzioni a confine). Per **hm2**: **mt. 1.50**. Muri di contenimento e terrazzamento dovranno essere intervallati per almeno **mt.2.00**. L'altezza **hm1** contiene anche l'altezza **hm2** salvo balaustre aperte protezione.

Per i Piani Attuativi inoltre: Non sono ammesse recinzioni cieche (la parte aperta deve essere pari ad almeno l'80%) o realizzate in manufatti di cemento, verso le destinazioni agricole né verso edifici di valore storico ambientale o monumentale.

Per tutti gli interventi dovrà essere prevista l'individuazione di aperture nelle recinzioni cieche per consentire punti di vista atti a valorizzare la pedonalità e la presenza di edifici di valore storico - monumentale e ambientale.

- **dst**: pari all'esistente salvo distanze maggiori prescritte nelle Tavole di Azzonamento, nei Piani Attuativi, nelle Concessioni Convenzionate e secondo le prescrizioni del Piano del Traffico.
Per i Piani Attuativi inoltre per le aree **Cc** del Centro storico si attuano le distanze di cui alla Zona **Cc**.

- **dcp**: pari all'esistente salvo distanze maggiori prescritte nei Piani Attuativi e nelle Concessioni Convenzionate.



Per i Piani Attuativi inoltre: per le aree **Cc** del Centro storico si attuano le distanze di cui alla Zona **Cc**.

- **dms**: pari all'esistente salvo distanze maggiori prescritte nei Piani Attuativi, nelle Concessioni Convenzionate e secondo le prescrizioni del Piano del Traffico.

Per i Piani Attuativi inoltre: per le aree **Cc** del Centro storico si attuano le distanze di cui alla Zona **Cc**.

- **dpr**: pari all'esistente e pari a **mt. 10.00** in caso di nuova edificazione o riedificazione salvo misure diverse dettate dai Piani Attuativi. In particolare per le Aree **A3** la distanza di nuovi edifici o ampliamenti di quelli esistenti, da quelli storico ambientali è in funzione della presenza di piantumazioni, della conformazione del Parco o Giardino e della visibilità delle preesistenze storico monumentali. Queste caratteristiche devono essere riportate in apposita tavola di progetto in caso di richiesta di intervento.

- **Sap**: in caso di nuova individuazione di Piani Attuativi o per Concessioni Convenzionate (reperita in luogo o monetizzata in conformità alle presenti norme).

Nel caso dei Piani Attuativi già individuati, secondo le previsioni della Tavola di Azionamento e qualora queste siano inferiori a quanto prescritto all' art. 4 per le diverse destinazioni, col reperimento esterno o con la monetizzazione della quota mancante.



d) Prescrizioni particolari:

Le aree di competenza degli edifici di tipo **AA** e **AB3** e **AB2** e le aree a **parco A3** (salvo le opere di arredo dei parchi stessi) sono inedificabili sia per costruzioni in elevazione che per autorimesse o altre destinazioni nel sottosuolo a meno di interventi strettamente tecnici necessari per il risanamento degli edifici stessi, per la modernizzazione degli impianti o per ampliamenti edilizi ed urbanistici oppure, ove previsto da Piani Attuativi e da Concessioni Convenzionate, per ampliamento di edifici privi di valore storico o nuova edificazione minore che non interessi le aree piantumate o di costituzione del disegno e assetto del Parco esistente. In tal caso gli ampliamenti sono quelli di cui alla Zona **B1**.

Nell'ambito delle previsioni di nuovi Piani Attuativi sono consentite modifiche dei perimetri costruiti finalizzate ad un miglior intervento di risanamento o ristrutturazione. Inoltre, nei Piani Attuativi, la volumetria consentita potrà essere incrementata per un valore massimo ulteriore del **10%** trasferendo volumetria demolita nel contesto della intera Zona **A** (fermo restando tutti gli altri indici e prescrizioni di Zona). In tal caso la convenzione dovrà prevedere l'esplicito vincolo sottoscritto da tutte le

proprietà al fine delle disponibilità volumetriche residue dell'area di provenienza della volumetria demolita.

In generale gli interventi nelle Zone A sono volti al relativo svuotamento dei cortili interni, ed alla ricomposizione delle cortine e al completamento delle caratteristiche planivolumetriche originarie, al fine del risanamento ambientale ed urbanistico degli insediamenti.

Negli interventi a Piano Attuativo L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di richiedere quota di edilizia convenzionata nei modi e con i contenuti di cui alla legislazione vigente.

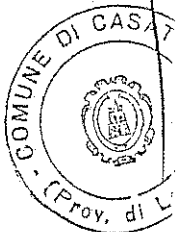
È di norma richiesta per ogni intervento una relazione tecnica che evidenzi: l'età degli edifici preesistenti; l'individuazione dell'intervento nelle mappe catastali storiche disponibili; la qualità delle preesistenze con la storia dell'edificio e la sua descrizione, comprese le caratteristiche della eventuale piantumazione e delle memorie minori significative per materiali e forme. Tale relazione, sottoscritta dal progettista o da altro tecnico abilitato, avrà valore di dichiarazione sull'importanza e interesse della preesistenza.

Gli interventi di ristrutturazione e nuova edificazione dovranno comunque rispettare la preesistenza di materiali e forme minori significative (acciottolati, opere in pietra e legno, decorazioni) anche con la loro riutilizzazione nella progettazione. I nuovi interventi di completamento e ricostruzione dovranno prevedere materiali e finiture conformi ai contenuti tecnici e di coerenza formale coi valori ambientali e storici dei luoghi.

Particolare attenzione dovrà essere riposta per l'eliminazione di tutte le superfetazioni tecnologiche come: tubazioni, sportelli, caselli acqua e gas, impianti elettrici e telefonici, ricorrendo a soluzioni che ne consentano l'occultamento e l'ambientazione ai fini dei ripristini di facciata.

3). La Zona B è distinta per caratteristiche tipologiche in:

- Zona B1 (caratterizzata dalla presenza di parchi e giardini significativi);
- Zona B2 (caratterizzata dalla presenza di edifici sino a due piani abitabili);
- Zona B3 (caratterizzata dalla presenza di edifici sino a tre piani abitabili);
- Zona B4 (caratterizzata dalla presenza di edifici sino a quattro piani abitabili);
- Zona B5 (caratterizzata da edifici con cinque o più piani.)



Esse sono definite come zone di conferma dell'edificazione esistente, di ampliamento o completamento. La destinazione, modalità di intervento ed indici a cui attenersi per l'attuazione sono:

a) Destinazioni:

Residenziali e per attrezzature pubbliche e private, parchi e giardini. Sono inoltre consentite destinazioni complementari, accessorie e compatibili a carattere terziario, direzionale e per attività di servizio (come autorimesse, officine e artigianato di manutenzione) coi i seguenti limiti e prescrizioni:

- per **Casatenovo, Campofioreno e Rogaredo**, che si caratterizzano col ruolo rispettivo di centro urbano maggiore e centri minori di interesse locale ed intercomunale, le destinazioni complementari, accessorie e compatibili sono consentite coi seguenti rispettivi limiti e prescrizioni: **15%** della volumetria o superficie; **10%** ; **10%** lungo la viabilità generale.

- Per tutti gli altri Centri che si caratterizzano con prevalente funzione residenziale, le destinazioni complementari, accessorie e compatibili di cui sopra e di interesse locale, a carattere terziario e per attività di servizio sono consentite con i seguenti limiti e prescrizioni: **8%** lungo la viabilità generale.

Sono sempre ammesse destinazioni compatibili e complementari interne e partecipi degli alloggi che non costituiscano disturbo alle residenze vicine.

- I limiti di cui sopra sono relativi all'abitato di riferimento e non al singolo intervento. Il PPA determina la soglia degli interventi nel rispetto del valore generale ammesso salvo il caso di ampliamenti e ristrutturazioni a concessione edilizia.

b) Modalità di intervento:

Autorizzazioni e Concessioni Edilizie anche in attuazione delle previsioni di Piani Attuativi Vigenti.



c) Indici e prescrizioni particolari:

- If: **0.5 mc/mq** sino ad un massimo di **600 mc** per ampliamenti in Zona **B1**; **1.0 mc/mq** sino ad un massimo di **1.000 mc** per la Zona **B2**; pari all'esistente con incremento del **10%** per adeguamenti igienico funzionali per le Zone **B3** e **B4** e del **5%** per la Zona **B5**.

Il volume di edifici esistenti in zona **B2** è incrementabile di un valore pari a **200 mc** e comunque non superiore al **30%** dell'esistente stesso al solo fine di ampliamento ed adeguamento tipologico degli alloggi. In questo caso la Concessione è accompagnata da impegno unilaterale del richiedente per il reperimento o monetizzazione delle aree a standards di competenza. Questa possibilità non è cumulabile con l'indice di zona, può essere utilizzata una sola volta, con riferimento anche a strumentazione urbanistica precedente, salvo il caso di nuovi indici comprensivi dell'aumento stesso o ampliamento delle aree libere di pertinenza dell'edificio interessato.

In tutti i casi è ammessa la sistemazione di sottotetti a fini abitabili ai sensi della legge vigente o la formazione di piani di servizio. In tal caso le coperture dovranno essere a falde inclinate e a pendenza continua, fatto salvo il caso di terrazzini e simili.

Il volume ammesso è ulteriormente incrementabile nelle zone **B1** e **B2** del **5%** nel caso di utilizzazione di traslazione di volume da altre zone e previa demolizione dello stesso a fini funzionali ed ambientali.

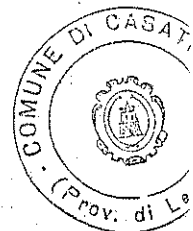
- **hv**: pari a quelle caratterizzanti ogni singola zona e fatta salva la sistemazione di sottotetti ai sensi di legge.

Inoltre è consentito, oltre le altezze di cui sopra: parziale piano abitabile di sottotetto, torrette e simili, per una superficie non superiore al **20%** di **Sc_r**; piano di servizio contenuto nella **Sc_v** emergente non più di **mt. 2.40** dalla quota di campagna a valle. In tal caso le coperture dovranno essere a falde inclinate e a pendenza continua, fatto salvo il caso di terrazzini e simili.

- **hm**: per **hm1** : non superiore a **mt. 1.60** (verso gli spazi pubblici e per parti risvoltanti per almeno cinque metri), **mt. 2.00** per le altre parti (qualora non interessate da edifici di servizio a confine); **mt. 2.80** (per le parti definite da costruzioni a confine). Per **hm2**: **mt. 1.50**. Muri di contenimento e terrazzamento dovranno essere intervallati per almeno **mt.2.00**. L'altezza **hm1** contiene anche l'altezza **hm2** salvo balaustre aperte di protezione.

Non sono ammesse recinzioni cieche (la parte aperta deve essere pari ad almeno l'**80%**) o realizzate in manufatti di cemento, verso le destinazioni agricole né verso edifici di valore storico ambientale o monumentale.

- **dst**: **mt 6.00** per le strade di attraversamento, **mt 5.00** per quelle di servizio interno e comunque nel rispetto di indicazioni nelle tavole di Azonamento e nel Piano del Traffico ai sensi della legge n.285/92. In presenza di allineamenti preesistenti secondo il parere della Commissione Edilizia e dell'Ufficio tecnico.



- dcp: mt. 5.00. Salvo il caso di convenzioni tra privati, nel rispetto dell'indice dpf e secondo il parere della Commissione Edilizia e dell'Ufficio tecnico.

- dms: mt.5.00, ridotta a mt 4.00 per strade di urbanizzazione interna e salvo il caso di piazzole di ritorno. Nel rispetto di indicazioni nelle tavole di Azzonamento e nel Piano del Traffico ai sensi della legge n.285/92. In presenza di allineamenti preesistenti secondo il parere della Commissione Edilizia e dell'Ufficio tecnico.

- dpf : mt 10.00

- Sap: in caso Concessione Convenzionata (reperita in luogo o monetizzata in conformità alle presenti norme)..

Sp: non inferiore al 30% di Sf (nel calcolo possono essere comprese eventuali aree cedute a standard urbanistici).

Sino alla data di validità dei PA vigenti ci si atterrà agli indici e prescrizioni dettate dai Piani stessi salvo il caso di adeguamento alle presenti norme a seguito di decadenza o variante ai PA stessi.

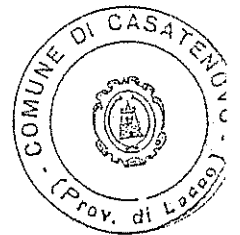
Per gli edifici ricadenti nel quartiere Vismara gli interventi ammessi sono quelli per gli edifici di tipo AB2 della zona A.

All'interno delle recinzioni, lungo la viabilità ed i percorsi pedonali si dovranno mettere a dimora alberi d'alto fusto.

4) La Zona C è distinta in: Zona Cb, costituita da aree di completamento edilizio intercluse nell' edificato e Zona Cc, costituita da aree di nuova edificazione e di completamento e ristrutturazione urbanistica, interne ed esterne alla Zona A.

La Zona Cb è di conferma delle tipologie esistenti e di completamento dell'edificazione. La Zona Cc, interessa: aree comprese in Piani Attuativi vigenti; aree soggette nuovi Piani Attuativi;

Le finalità, destinazione, modalità di intervento, indici e prescrizioni particolari a cui attenersi per l'attuazione sono, per le Zone Cb e per i Piani Attuativi in Zona Cc:



a) finalità, destinazioni, caratteristiche planivolumetriche e procedure degli interventi a Piano Attuativo:

Come per la Zona B nel caso delle aree Cb, con particolare attenzione per la realizzazione di giardini ai confini delle Zone agricole e di rimboschimento. Nel caso delle aree in Zona Cc secondo finalità, destinazioni e caratteristiche degli interventi a Piani Attuativi come di seguito descritto:

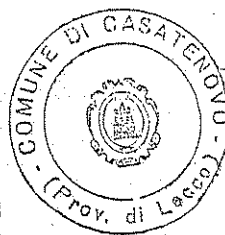
Casatenovo:

1) **PACC1:** di completamento e funzionalità urbanistica di interesse generale. Esso comprende anche area di Zona DTC e F1. La realizzazione del PA dovrà garantire:

- il completamento della previsione di nuova viabilità;
- la dotazione di aree per la caserma esistente;
- la formazione di parcheggi con possibile rotazione di autobus in funzione delle accessibilità al vicino complesso scolastico secondario ed alle attrezzature culturali intercomunali.
- per l'area residenziale Cc si consiglia una prevalente realizzazione a cortina lungo la viabilità esistente e di previsione con formazione di spazi interni piantumati;
- nella Zona DTC dovrà essere contenuto un solo edificio con pedonalità aperta (senza recinzione) verso la strada ed i parcheggi ed essere dotato di portico.
- nell' area Cc non sono consentite destinazioni complementari e compatibili con la residenza se non per destinazioni interne e partecipi degli alloggi e che non costituiscano disturbo alle residenze vicine;
- per l'area F1 le destinazioni ammesse sono quelle commerciali, terziarie, ricettive e di ristoro. E' consigliata una struttura alberghiera;
- il volume realizzabile sull'area Cc compresa nel PA è determinato in 8.500 mc. Per l'area DTC esso è determinato in 2.000 mq come Slr.
- hv; pari a due piani abitabili per l'area Cc e tre per la DTC. Il piano di servizio non emergente più di mt. 1.50 dal punto più a valle degli edifici (2.50 nel caso di un solo piano abitabile).

2) **PCC8:** (Poenzano) di completamento edilizio ed urbanistico in presenza di valori storico monumentali. La realizzazione del PA deve garantire:

- la sistemazione stradale antistante all'area edificabile sino al parcheggio e la realizzazione del parcheggio stesso;
- la nuova edificazione sarà contenuta in unico edificio;



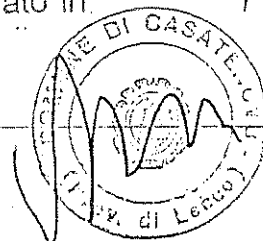
- la nuova costruzione dovrà, per finiture, piantumazione delle aree per formazione parco privato, eventuali recinzioni, essere compatibili cogli edifici di valore ambientale e monumentale limitofici;
- in particolare la composizione planivolumetrica dei nuovi edifici dovrà essere orientata su asse parallelo agli edifici storici antistanti;
- non sono consentite destinazioni complementari e compatibili con la residenza se non per destinazioni interne e partecipi degli alloggi e che non costituiscano disturbo alle residenze vicine;
- il volume realizzabile sull'area Cc compresa nel PA è determinato in 1.000 mc.
- hv: due piani abitabili. Il piano di servizio non emergente più di mt.1.50 dal punto più a valle dell'edificio(2.50 nel caso di un solo piano abitabile);
- è consentita l'attuazione anche con Concessione Edilizia Convenzionata.

3) PCC9: di completamento edilizio ed urbanistico nonché di risanamento ambientale. La realizzazione del PA deve garantire:

- la sistemazione del regime idraulico delle acque di superficie;
- rimboschimento di aree antistanti;
- sistemazione dei percorsi pedonali e della piazzola di sosta e belvedere;
- il parcheggio;
- la nuova edificazione sarà contenuta in massimo due edifici;
- non sono consentite destinazioni complementari e compatibili con la residenza se non per destinazioni interne e partecipi degli alloggi e che non costituiscano disturbo alle residenze vicine;
- il volume realizzabile sull'area Cc compresa nel PA è determinato in 2.000 mc.;
- hv: due piani abitabili. Il piano di servizio non emergente più di mt. 1.50 dal punto più a valle dell'edificio (2.50 nel caso di un solo piano abitabile).

4) PCC11: di completamento edilizio ed urbanistico. La realizzazione del PA deve garantire:

- la sistemazione del parcheggio;
- la nuova edificazione sarà contenuta in unico edificio con parco privato;
- non sono consentite destinazioni complementari e compatibili con la residenza se non per destinazioni interne e partecipi degli alloggi e che non costituiscano disturbo alle residenze vicine;
- il volume realizzabile sull'area Cc compresa nel PA è determinato in 1.000 mc.



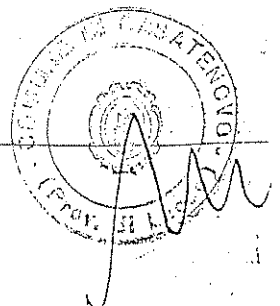
- hv: due piani abitabili . Il piano di servizio non emergente più di mt.1.50 dal punto più a valle dell'edificio(2.50 nel caso di un solo piano abitabile);
- è consentita l'attuazione anche con Concessione Edilizia Convenzionata.

5) PCC13 : di completamento e funzionalità urbanistica con realizzazione di nuova viabilità. Esso è contiguo a area di Zona B2. La realizzazione del PA deve garantire:

- il completamento della previsione della nuova viabilità prevista;
- la nuova edificazione è prevista con un massimo di due edifici a continuazione della cortina esistente;
- non sono consentite destinazioni complementari e compatibili con la residenza se non per destinazioni interne e partecipi degli alloggi e che non costituiscano disturbo alle residenze vicine;
- il volume realizzabile sull'area CC compresa nel PA è determinato in mc 1.500.
- hv: due piani abitabili . Il piano di servizio non emergente più di mt.1.50 dal punto più a valle dell'edificio (2.50 nel caso di un solo piano abitabile).
- è consentita l'attuazione anche con Concessione Edilizia Convenzionata.

6) PCC15: di completamento edilizio ed urbanistico e di risanamento ambientale. La realizzazione del PA dovrà garantire:

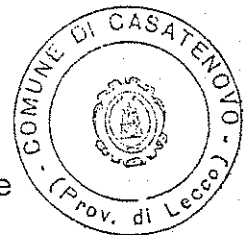
- il recupero ambientale dell'area con realizzazione di aree a verde e parco attrezzato e piantumato anche ai fini di sistemazione idraulica delle acque di superficie;
- la nuova edificazione è prevista in un solo edificio con giardino privato;
- non sono consentite destinazioni complementari e compatibili con la residenza se non per destinazioni interne e partecipi degli alloggi e che non costituiscano disturbo alle residenze vicine.
- il volume realizzabile sull' area Cc compresa nel PA è determinato in mc. 1.500;
- hv: due piani abitabili . Il piano di servizio non emergente più di mt.1.50 dal punto più a valle dell'edificio(2.50 nel caso di un solo piano abitabile).
- è consentita l'attuazione anche con Concessione Edilizia Convenzionata.



7) **PCC27**: di completamento edilizio ed urbanistico e di risanamento ambientale. La realizzazione del **PA** dovrà garantire:

- il recupero ambientale dell'area con la sistemazione del regime idraulico delle acque di superficie;
 - la realizzazione di aree a verde, sistemazioni pedonali e parcheggio;
 - piazzola di sosta pedonale e belvedere;
 - la nuova edificazione sarà contenuta in solo due edifici con giardini privati, uno per ogni area **Cc** edificabile;
 - non sono consentite destinazioni complementari e compatibili con la residenza se non per destinazioni interne e partecipi degli alloggi e che non costituiscano disturbo alle residenze vicine ;
 - il volume realizzabile sull' area **Cc** compresa nel **PA** è determinato in mc. 1200 per l'area **Cc** a ovest e mc 850 per quella a est.
 - **hv**: due piani abitabili . Il piano di servizio non emergente più di mt.1.50 dal punto più a valle dell'edificio(2.50 nel caso di un solo piano abitabile).
- è consentita l'attuazione anche con Concessione Edilizia Convenzionata.

Galgiana:



8) **PAG1**: di completamento e funzionalità urbanistica con realizzazione di nuova viabilità. La realizzazione del **PA** dovrà garantire:

- il completamento della previsione di nuova viabilità;
 - il percorso al Nucleo storico;
 - l'ampliamento del parcheggio (con eventuale parcheggio interrato);
 - piantumazioni e verde attrezzato;
 - la nuova edificazione prevista sarà contenuta in unico edificio;
 - non sono consentite destinazioni complementari e compatibili con la residenza se non per destinazioni interne e partecipi degli alloggi e che non costituiscano disturbo alle residenze vicine;
 - il volume realizzabile sull' area **Cc** compresa nel **PA** è determinato in mc. 1500;
 - **hv**: due piani abitabili . Il piano di servizio non emergente più di mt.1.50 dal punto più a valle dell'edificio(2.50 nel caso di un solo piano abitabile).
- è consentita l'attuazione anche con Concessione Edilizia Convenzionata.

9) **PAG2**: di completamento edilizio ed urbanistico e di risanamento ambientale in presenza di valori paesaggistici. La realizzazione del **PA** dovrà garantire:

- il recupero ambientale dell'area con sistemazione della viabilità esistente, parcheggi, percorsi pedonali e area di verde attrezzato con belvedere verso la valla del torrente Nava;
- la nuova edificazione dovrà prevedere una pluralità di edifici (non meno di tre) a fini paesaggistici di mantenimento di aree piantumate a giardino privato;
- l'orientamento degli edifici dovrà consentire un canale di visuale aperta, perpendicolare dalla strada verso la valle con asse libero da piantumazione;
- Non sono consentite destinazioni complementari e compatibili con la residenza se non per destinazioni interne e partecipi degli alloggi e che non costituiscano disturbo alle residenze vicine;
- il volume realizzabile sull'area **Cc** compresa nel **PA** è determinato in **mc. 4.500**.
- **hv**: due piani abitabili. Il piano di servizio non emergente più di **mt.1.50** dal punto più a valle dell'edificio (**2.50** nel caso di un solo piano abitabile).

10) PAG4: di completamento edilizio ed urbanistico. La realizzazione del **PA** deve garantire:

- la sistemazione della viabilità di accesso all'abitato;
- la sistemazione dei parcheggi;
- sono consentiti una pluralità di edifici;
- non sono consentite destinazioni complementari e compatibili con la residenza se non per destinazioni interne e partecipi degli alloggi e che non costituiscano disturbo alle residenze vicine;
- il volume realizzabile sull'area **Cc** compresa nel **PA** è determinato in **mc. 1.400** nell'area **Cc** nord e **mc 700** in quella sud.
- **hv**: due piani abitabili oltre il piano di servizio.
- è consentita l'attuazione anche con Concessione Edilizia Convenzionata.
- è consentita l'attuazione anche con Concessione Edilizia Convenzionata.



11) PAG6: di completamento e funzionalità urbanistica di interesse generale ai fini della dotazione di alloggi. La realizzazione del **PA** dovrà garantire:

- il completamento della previsione di nuova viabilità;
- la formazione del Parco e del verde attrezzato (isola pedonale), piazza e parcheggi;
- per l'area residenziale **Cc** almeno il **30%** dovrà essere attuato come Piano di Zona (legge 167/62) o Edilizia convenzionata (legge 10/77);
- l'organizzazione planivolumetrica dovrà essere composta tenendo conto sia della visuale dalla nuova viabilità che della Piazza e delle assialità determinate dagli edifici di valore storico ambientale limitrofi

di cascina Cacciabuoi prevedendo in particolare un percorso pedonale
di accesso carraio verso la stessa;
la realizzazioni di destinazioni complementari e compatibili (commerciali, terziarie, artigianato di servizio) con la residenza, dovranno essere previste coi seguenti limiti: interessare in prevalenza il piano terra degli edifici fronteggianti la Piazza o collegati con essa; non portici, galleria e piazzetta coperta; sono inoltre ammesse destinazioni interne e partecipi degli alloggi che non costituiscano disturbo alle residenze vicine;
il volume realizzabile sull' area Cc compresa nel PA è determinato in mc. 16.000
iv: tre piani abitabili.

Giovenigo:

PAGO1: di completamento edilizio ed urbanistico. La realizzazione PA deve garantire:
la realizzazione di segnaletica con eventuale semaforo per la sicurezza della stada di accesso al Nucleo abitato;
la sistemazione del parcheggio con realizzazione di piazzetta;
la nuova edificazione sarà contenuta in unico edificio con giardino privato;
non sono consentite destinazioni complementari e compatibili con la residenza se non per destinazioni interne e partecipi degli alloggi e che non costituiscano disturbo alle residenze vicine;
il volume realizzabile sull' area Cc compresa nel PA è determinato in mc. 800;
iv: due piani abitabili. Il piano di servizio non emergente più di mt.1.50 dal punto più a valle dell'edificio(2.50 nel caso di un solo piano abitabile).
è consentita l'attuazione anche con Concessione Edilizia Convenzionata.



Cascina San Francesco:

PAF: di completamento e funzionalità urbanistica in presenza di valori ambientali e paesaggistici. La realizzazione del PA deve garantire:
la sistemazione e completamento della viabilità;
la sistemazione delle aree a verde attrezzato e parcheggi;
è consentita una pluralità di edifici con giardino privato;
non sono consentite destinazioni complementari e compatibili con la residenza se non per destinazioni interne e partecipi degli alloggi e che non costituiscano disturbo alle residenze vicine;

- il volume realizzabile sulle aree **Cc** comprese nel **PA** è determinato in **mc. 3.500** per l'area Cc a nord e **mc 4.000** per quella a sud.
- **hv**: due piani abitabili.

Cascina Levada:

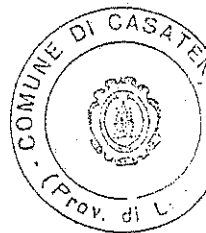
14) PALE3: di completamento edilizio ed urbanistico. La realizzazione del **PA** dovrà garantire:

- il completamento della viabilità e la realizzazione dei parcheggi;
- la nuova edificazione prevista sarà contenuta in unico edificio;
- non sono consentite destinazioni complementari e compatibili con la residenza se non per destinazioni interne e partecipi degli alloggi e che non costituiscano disturbo alle residenze vicine;
- il volume realizzabile sull' area **Cc** compresa nel **PA** è determinato in **mc. 1.000**;
- **hv**: due piani abitabili.
- è consentita l'attuazione anche con Concessione Edilizia Convenzionata.

Montecarmelo:

15) PAGE5: di completamento e funzionalità urbanistica con realizzazione di nuova viabilità. La realizzazione del **PA** dovrà garantire;

- il completamento della previsione di nuova viabilità; la realizzazione di verde attrezzato e parcheggio;
- la nuova edificazione prevista sarà contenuta in massimo due edifici con giardini privati;
- al fine della realizzazione della strada si dovrà provvedere, se necessario, alla eventuale permuta di aree a favore del confinante;
- non sono consentite destinazioni complementari e compatibili con la residenza se non per destinazioni interne e partecipi degli alloggi e che non costituiscano disturbo alle residenze vicine;
- il volume realizzabile sull' area **Cc** compresa nel **PA** è determinato in **mc. 2.500**.
- **hv**: due piani abitabili.

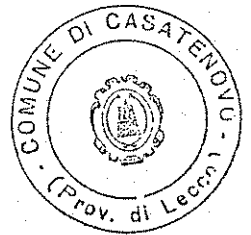


Rogoredo:

16 e 17) PARO2 e PARO6: di completamento e funzionalità urbanistica di interesse generale ai fini della dotazione di alloggi e di realizzazione di

viabilità panoramica di cornice al Centro. La realizzazione dei PA dovrà congiuntamente garantire:

- il completamento della viabilità di superamento del centro di Rogoredo per il tratto di competenza in attuazione di progetto Comunale di coordinamento delle iniziative per l'intero tracciato;
- la sistemazione delle aree a parco e verde attrezzato e i percorsi pedonali (isola pedonale) tra cui il collegamento protetto col Bosco del Leone;
- parcheggi; ampliamento e sistemazione della viabilità esistente;
- per le aree residenziali Cc almeno il 20% dovrà essere attuato come Piano di Zona (legge 167/62) o Edilizia convenzionata (legge 10/77);
- L'organizzazione planivolumetrica dovrà essere composta tenendo conto del cono visuale sul Bosco del Leone e sulle aree boscate della Roggia, della formazione di piazzetta, giardino pubblico di connessione tra l'area della scuola materna ed il parco;
- la realizzazioni di destinazioni complementari e compatibili (commerciali, terziarie, artigianato di servizio) con la residenza dovranno essere previste coi seguenti limiti: interessare in prevalenza il piano terra degli edifici fronteggianti la Piazzetta con portici. Sono inoltre ammesse destinazioni interne e partecipi degli alloggi che non costituiscano disturbo alle residenze vicine;
- il volume realizzabile sulle aree Cc comprese nei PA è rispettivamente determinato in mc. 8.000 e mc.12.000.
- hv: due piani abitabili e tre piani per gli edifici fronteggianti la piazzetta.



18) PARO4: di completamento e funzionalità urbanistica. La realizzazione del PA dovrà garantire:

- la sistemazione degli accessi dalla strada La Santa realizzando opere di interesse generale che assicurino la sicurezza degli ingressi (con opportune controstrade e segnalazioni che consentano in ingresso ed in uscita solo la svolta a destra) e tenendo conto degli accessi dei quartieri antistanti lungo la provinciale);
- parcheggio piantumato e percorso pedonale; La nuova edificazione dovrà prevedere formazione di giardini privati atti a costituire una fascia verde di protezione dal traffico;
- è ammessa la realizzazione di destinazioni complementari e compatibili (commerciali, terziarie, di ristoro, artigianato di servizio) con la residenza.
- il volume realizzabile sulle aree Cc comprese nei PA è determinato in mc. 2.600.
- hv: tre piani abitabili. Il Piano di servizio dovrà essere interamente interrato.

19 e 20) PARO7 e PARO8: di completamento e funzionalità urbanistica di interesse generale di ricomposizione paesaggistica del Centro e di

realizzazione di viabilità panoramica di cornice al Centro stesso. La realizzazione dei PA dovrà congiuntamente garantire, come nel caso dei PARO 2 e 6 precedenti:

- il completamento della viabilità di superamento del centro di Rogaredo per il tratto di competenza in attuazione di progetto Comunale di coordinamento delle iniziative per l'intero tracciato;
- la sistemazione delle aree a verde attrezzato (isola pedonale) e di potenziamento e ampliamento di attrezzature esistenti;
- i percorsi pedonali; parcheggi a sostegno della accessibilità pedonale al nucleo storico; ampliamento e sistemazione della viabilità esistente;
- per le aree residenziali l'organizzazione planivolumetrica dovrà accompagnare e sottolineare gli assi del cono visuale sul Centro Storico e verso la campagna;
- non sono consentite destinazioni complementari e compatibili con la residenza se non per destinazioni interne e partecipi degli alloggi e che non costituiscano disturbo alle residenze vicine;
- il volume realizzabile sulle aree Cc comprese nei PA è determinato, per il PARO7 in mc. 5.000 per l'area Cc ad est e mc. 1.200 per quella ad ovest; per il Paro 8, 1.200 mc.
- hv: due piani abitabili.

21) PARO9: di completamento e funzionalità urbanistica. La realizzazione del PA dovrà garantire:

- la realizzazione di parcheggio-piazzetta di utilità generale del centro;
- la nuova edificazione dovrà essere contenuta in unico edificio atto a costituire un ambiente a corte con parte aperta verso il parcheggio;
- sono consigliati portico e galleria o androne;
- la nuova edificazione dovrà rispettare, in parallelo, l'asse determinato dall'edificio preesistente ed antistante su strada;
- le finiture della piazzetta e dell'edificio prospettante dovranno essere ambientate in ragione delle presenza di valore ambientale della Zona A.
- le realizzazioni di destinazioni complementari e compatibili (commerciali, terziarie, artigianato di servizio) con la residenza dovranno essere previste coi seguenti limiti: interessare in prevalenza il piano terra degli edifici fronteggianti la Piazzetta-parcheggio. Sono inoltre ammesse destinazioni interne e partecipi degli alloggi che non costituiscano disturbo alle residenze vicine;
- il volume realizzabile sull' area Cc compresa nel PA è determinato in mc. 2.000.
- hv: tre piani abitabili. Il Piano di servizio dovrà essere interamente interrato.
- è consentita l'attuazione anche con Concessione Edilizia Convenzionata.



22) **PARO10:** di completamento e funzionalità urbanistica. La realizzazione del **PA** dovrà garantire:

- la sistemazione del regime idraulico delle acque di superficie per le parti interessate e la realizzazione di parcheggi e area verde attrezzata di accesso al Parco retrostante;
- la nuova edificazione dovrà prevedere formazione di giardini privati con una disposizione planivolumetrica atta a mantenere un cono visivo dal parcheggio sul parco;
- è ammessa la realizzazione di destinazioni complementari e compatibili (commerciali, terziarie, artigianato di servizio) con la residenza;
- il volume realizzabile sull'area **Cc** compresa nel **PA** è determinato in **mc. 2.500**;
- **hv:** due piani abitabili. Il piano di servizio non emergente più di **mt.1.50** dal punto più a valle dell'edificio (**2.50** nel caso di un solo piano abitabile).

23) **PARO12 e PARO14:** di completamento e funzionalità urbanistica di interesse generale ai fini della dotazione di alloggi e di realizzazione di viabilità panoramica di cornice al Centro. Essi comprendono solo aree di Zona **Cc**, per il **PARO 12**, e anche aree di Zona **DTC** per il **PARO14**. Inoltre essi, ai fini del completamento della viabilità, sono coordinati anche con il **PARO11** di cui alla Zona **F1**. La realizzazione dei **PA** dovrà congiuntamente garantire:

- il completamento della viabilità di superamento del centro di Rogoredo per il tratto di competenza in attuazione di progetto Comunale di coordinamento delle iniziative per l'intero tracciato;
- la sistemazione delle aree a parco e verde attrezzato e i percorsi pedonali;
- parcheggi; ampliamento e sistemazione della viabilità esistente;
- per l'area residenziale **Cc** del **PARO 14** l'attuazione è prevista con Piano di Zona (legge 167/62) o Edilizia convenzionata (legge 10/77);
- l'edificazione del **PARO12** dovrà porre attenzione al regime idraulico delle acque di superficie;
- per l'area di Zona **DTC**, antistante i nuovi parcheggi della Fiera le destinazioni previste sono quelle commerciali, terziarie e di ristoro;
- per le aree **Cc** non sono consentite destinazioni complementari e compatibili con la residenza se non per destinazioni interne e partecipi degli alloggi e che non costituiscano disturbo alle residenze vicine;
- il volume realizzabile sulle aree **Cc** comprese nei **PA** è determinato in **mc. 1.500** ciascuno.
- **hv:** rispettivamente due e tre piani abitabili.



PARO17: di completamento e funzionalità urbanistica di interesse generale ai fini della dotazione di alloggi. La realizzazione del PA dovrà garantire:

- la realizzazione dei parcheggi e del verde attrezzato di competenza;
- l'attuazione è prevista con Piano di Zona (legge 167/62) o Edilizia convenzionata (legge 10/77);
- l'intervento dovrà prevedere anche destinazioni complementari e compatibili (commerciali, terziarie e di ristoro) al piano terra degli edifici su strada o antistanti il parcheggio;
- il volume realizzabile sull' area Cc compresa nel PA è determinato in mc. 4.000;
- hv: tre piani abitabili.

PARO18: di completamento e funzionalità urbanistica. La realizzazione del PA dovrà garantire:

- la realizzazione di parcheggi e area verde attrezzata di competenza;
- la nuova edificazione dovrà essere contenuta in non più di due edifici;
- è ammessa la realizzazione di destinazioni complementari e compatibili (commerciali, terziarie, artigianato di servizio) con la residenza;
- la realizzazione della parte a destinazione produttiva, compresa nel PA avviene in conformità alle norme di cui alla Zona DC ed in particolare con le procedure di cui al Piano di Intervento produttivo;
- il volume realizzabile sull' area Cc compresa nel PA è determinato in mc. 3.000;
- hv: tre piani abitabili.



PARO19: di completamento e funzionalità urbanistica in zona di attenzione ambientale. La realizzazione del PA dovrà garantire:

- la sistemazione del regime idraulico delle acque di superficie per le parti interessate;
- la realizzazione di percorso pedonale e area verde attrezzata partecipe del Parco;
- la nuova edificazione dovrà prevedere formazione di giardini privati atti a mantenere una continuità ambientale col Parco stesso;
- l'edificazione è contenuta in non più di due edifici;
- le finiture delle opere devono essere ambientate in ragione delle presenze storico - ambientali antistanti e della previsione di Parco;
- non sono consentite destinazioni complementari e compatibili con la residenza se non per destinazioni interne e partecipi degli alloggi e che non costituiscano disturbo alle residenze vicine;

- il volume realizzabile sull' area **Cc** compresa nel **PA** è determinato in **mc. 1.500**;
- **hv**: due piani abitabili. Il piano di servizio non emergente più di **mt.1.50** dal punto più a valle dell'edificio(**2.50** nel caso di un solo piano abitabile).
- è consentita l'attuazione anche con Concessione Edilizia Convenzionata.

PARO21: di completamento e funzionalità urbanistica. La realizzazione del **PA** dovrà garantire:

- accessibilità solo dalla viabilità laterale minore;
- realizzazione dei parcheggi e verde attrezzato;
- la nuova edificazione è prevista in non più di due edifici;
- non sono consentite destinazioni complementari e compatibili con la residenza se non per destinazioni interne e partecipi degli alloggi e che non costituiscano disturbo alle residenze vicine.

il volume realizzabile sull' area **Cc** compresa nel **PA** è determinato in

- **mc. 1.500**
- **hv**: due piani abitabili
- è consentita l'attuazione anche con Concessione Edilizia Convenzionata.

PARO22: di completamento e funzionalità urbanistica con partecipazione alla realizzazione di nuova viabilità di interesse generale. La realizzazione del **PA** dovrà garantire;

- accessibilità non diretta dalla provinciale La Santa e qualora sia stato definito il progetto di intervento viabilistico;
- la realizzazione di verde attrezzato e parcheggio
- la nuova edificazione è prevista in due edifici con giardini privati e con attenzione planivolumetrica ai valori ambientali paesaggistici presenti
- non sono consentite destinazioni complementari e compatibili con la residenza se non per destinazioni interne e partecipi degli alloggi e che non costituiscano disturbo alle residenze vicine.
- il volume realizzabile sull' area **Cc** compresa nel **PA** è determinato in **mc. 1.500**
- **hv**: due piani abitabili. Il piano di servizio non emergente più di **mt.1.50** dal punto più a valle dell'edificio(**2.50** nel caso di un solo piano abitabile).
- è consentita l'attuazione anche con Concessione Edilizia Convenzionata.



PARO23: di completamento e funzionalità urbanistica e di risanamento ambientale. La realizzazione del **PA** dovrà garantire:

- accessibilità unitaria all'area;

- realizzazione di piantumazione con formazione di parte del Parco, parcheggio di sosta, percorso pedonale;
- l'intervento in particolare dovrà garantire attenzione alla sistemazione idraulica delle acque di superficie
- la nuova edificazione è prevista in non-meno di due edifici
- non sono consentite destinazioni complementari e compatibili con la residenza se non per destinazioni interne e partecipi degli alloggi e che non costituiscano disturbo alle residenze vicine.
- il volume realizzabile sull' area **Cc** compresa nel **PA** è determinato in **mc. 3.000**;
- **hv**: due piani abitabili. Il piano di servizio non emergente più di **mt.1.50** dal punto più a valle dell'edificio(**2.50** nel caso di un solo piano abitabile).

PAB1: di completamento e funzionalità urbanistica con sistemazione di incrocio di interesse generale. La realizzazione del **PA** dovrà garantire:

- la realizzazione del nodo di incrocio con rotonda e ampliamento della sede stradale;
- parcheggi e verde attrezzato;
- la nuova edificazione è prevista pluralità di edifici;
- l'intervento dovrà porre attenzione, per finiture e per organizzazione planivolumetrica alle caratteristiche del complesso di valore storico-ambientale limitrofo;
- non sono consentite destinazioni complementari e compatibili con la residenza se non per destinazioni interne e partecipi degli alloggi e che non costituiscano disturbo alle residenze vicine.
- il volume realizzabile sull' area **Cc** compresa nel **PA** è determinato in **mc. 6.000**
- **hv**: due piani abitabili. Il piano di servizio non emergente più di **mt.1.50** dal punto più a valle dell'edificio(**2.50** nel caso di un solo piano abitabile).

PAB2: di completamento e funzionalità urbanistica in area di particolare interessa ambientale. La realizzazione del **PA** dovrà garantire:

- la realizzazione di aree verdi attrezzate atte a garantire il cono storico di visuale sul parco e la villa limitrofi;
- parcheggi;
- la nuova edificazione è prevista in unico edificio atto a sottolineare l'asse del cono visuale citato;
- l'intervento dovrà porre attenzione, per finiture e per organizzazione planivolumetrica alle caratteristiche del complesso di valore storico-ambientale limitrofo;
- non sono consentite destinazioni complementari e compatibili con la residenza se non per destinazioni interne e partecipi degli alloggi e che non costituiscano disturbo alle residenze vicine.



Mu

- il volume realizzabile sull'area Cc compresa nel PA è determinato in mc. 1.200
- hv: due piani abitabili. Il piano di servizio non emergente più di mt.1.50 dal punto più a valle dell'edificio(2.50 nel caso di un solo piano abitabile).
- è consentita l'attuazione anche con Concessione Edilizia Convenzionata.

PAB3: di completamento e funzionalità urbanistica. La realizzazione del PA dovrà garantire:

- la sistemazione della viabilità di competenza;
- dei parcheggi e del verde attrezzato;
- la nuova edificazione dovrà essere contenuta in non più di due edifici;
- non sono consentite destinazioni complementari e compatibili con la residenza se non per destinazioni interne e partecipi degli alloggi e che non costituiscano disturbo alle residenze vicine.
- il volume realizzabile sull'area Cc compresa nel PA è determinato in mc. 2.000
- hv: due piani abitabili

PAB5: di completamento e funzionalità urbanistica. La realizzazione del PA dovrà garantire:

- la sistemazione della viabilità di competenza con realizzazione di accesso protetto;
- parcheggi e piazzola di verde attrezzata a belvedere;
- la nuova edificazione potrà essere composta da più edifici;
- non sono consentite destinazioni complementari e compatibili con la residenza se non per destinazioni interne e partecipi degli alloggi e che non costituiscano disturbo alle residenze vicine.
- il volume realizzabile sull'area Cc compresa nel PA è determinato in mc. 2.000
- hv: due piani abitabili

PAR2: di completamento e funzionalità urbanistica. La realizzazione del PA dovrà garantire:

- la sistemazione della viabilità di competenza, anche tramite monetizzazione per la riorganizzazione degli accessi dalla viabilità principale;
- con realizzazione di percorso pedonale, verde attrezzato e parcheggi. La nuova edificazione sarà contenuta in unico edificio con giardino privato sia per l'area ovest che est.;
- non sono consentite destinazioni complementari e compatibili con la residenza se non per destinazioni interne e partecipi degli alloggi e che non costituiscano disturbo alle residenze vicine.



- il volume realizzabile sull' area **Cc** compresa nel **PA** è determinato in **mc. 1.600**
- **hv:** due piani abitabili. Il piano di servizio non emergente più di **mt.1.50** dal punto più a valle dell'edificio(**2.50** nel caso di un solo piano abitabile).
- è consentita l'attuazione anche con Concessione Edilizia Convenzionata.

PAR3: di completamento e funzionalità urbanistica. La realizzazione del **PA** dovrà garantire:

- la sistemazione della viabilità di competenza, anche tramite monetizzazione per la riorganizzazione degli accessi dalla viabilità principale;
- parcheggi e verde attrezzato;
- la nuova edificazione potrà essere composta da più edifici;
- non sono consentite destinazioni complementari e compatibili con la residenza se non per destinazioni interne e partecipi degli alloggi e che non costituiscano disturbo alle residenze vicine.
- il volume realizzabile sull' area **Cc** compresa nel **PA** è determinato in **mc. 7.500**
- **hv:** due piani abitabili. Il piano di servizio non emergente più di **mt.1.50** dal punto più a valle dell'edificio(**2.50** nel caso di un solo piano abitabile).

PAR4: di completamento e funzionalità urbanistica con sistemazione di incrocio di interesse generale. La realizzazione del **PA** dovrà garantire:

- la disponibilità per la realizzazione del nodo di incrocio con rotonda e ampliamento della sede stradale;
- la nuova edificazione è prevista con due edifici;
- non sono consentite destinazioni complementari e compatibili con la residenza se non per destinazioni interne e partecipi degli alloggi e che non costituiscano disturbo alle residenze vicine.
- il volume realizzabile sull' area **Cc** compresa nel **PA** è determinato in **mc. 1.500**
- **hv:** due piani abitabili
- è consentita l'attuazione anche con Concessione Edilizia Convenzionata.

PAC1: di completamento e funzionalità di interesse urbano con sistemazione e realizzazione di viabilità di interesse generale. La realizzazione del **PA** dovrà garantire:

- la realizzazione della viabilità di competenza;
- realizzazione di isola pedonale con piazza, parcheggi e aree piantumate per la formazione del Parco;



- la nuova edificazione dovrà porre attenzione planivolumetrica alla realizzazione della Piazza e del Parco;
- l'intervento dovrà prevedere anche destinazioni complementari e compatibili (commerciali, terziarie e di ristoro) al piano terra degli edifici antistanti la Piazza.
- il volume realizzabile sull' area Cc compresa nel PA è determinato in mc. 5.000 per l'area a nord e mc 2.000 per quella a sud;
- hv: due piani abitabili e tre sulla piazzetta

PAC5: di completamento e funzionalità urbanistica con sistemazione e realizzazione di viabilità di interesse generale. La realizzazione del PA dovrà garantire:

- la realizzazione della viabilità di competenza;
- parcheggi ed aree piantumate per la formazione del Parco antistante;
- la nuova edificazione è prevista in due o tre edifici con parco privato;
- non sono consentite destinazioni complementari e compatibili con la residenza se non per destinazioni interne e partecipazioni degli alloggi e che non costituiscano disturbo alle residenze vicine.
- il volume realizzabile sull' area Cc compresa nel PA è determinato in mc. 2.500
- hv: due piani abitabili. Il piano di servizio non emergente più di mt.1.50 dal punto più a valle dell'edificio(2.50 nel caso di un solo piano abitabile).

PAC3: di completamento e funzionalità urbanistica con sistemazione e realizzazione di piazzetta e parcheggio di interesse generale. La realizzazione del PA dovrà garantire:

- la realizzazione di parcheggio eventualmente anche interrato;
- verde di arredo e piazzetta con antistanti portici;
- il volume è contenuto in unico edificio;
- l'intervento dovrà prevedere anche destinazioni complementari e compatibili (commerciali, terziarie e di ristoro) al piano terra dell'edificio;
- le finiture dovranno essere compatibili con il vicino edificio di valore storico monumentale; il volume realizzabile sull' area Cc compresa nel PA è determinato in mc. 1.500
- hv: due piani abitabili. Il piano di servizio è interamente interrato.
- è consentita l'attuazione anche con Concessione Edilizia Convenzionata.

PAC4: di completamento e funzionalità urbanistica di interesse generale ai fini della sistemazione della viabilità e di dotazione di alloggi. La realizzazione del PA dovrà garantire:



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

- il completamento della previsione di nuova viabilità col nuovo accesso attrezzato con rotonda sulla provinciale La Santa;
- verde attrezzato, piazza e parcheggi;
- per l'area residenziale **Cc** almeno il **30%** dovrà essere attuato come Piano di Zona (legge 167/62) o Edilizia convenzionata (legge 10/77);
- l'organizzazione planivolumetrica dovrà essere composta tenendo conto sia della visuale dalla nuova viabilità che della Piazza e del cono paesaggistico verso Rogoredo;
- l'intervento dovrà prevedere destinazioni complementari e compatibili (commerciali, terziarie, artigianato di servizio) con la residenza in misura pari almeno al **30%** del volume ammesso.
- il volume realizzabile sull' area **Cc** compresa nel **PA** è determinato in **mc. 9.500**
- **hv:** tre piani abitabili. Il piano di servizio è interamente interrato.

PAC8: di completamento e funzionalità urbanistica con realizzazione di nuova viabilità. La realizzazione del **PA** dovrà garantire:

- il completamento della previsione di nuova viabilità;
- la realizzazione di verde attrezzato e parcheggio;
- la nuova edificazione può prevedere una pluralità di edifici con giardini e parchi privati;
- non sono consentite destinazioni complementari e compatibili con la residenza se non per destinazioni interne e partecipi degli alloggi e che non costituiscano disturbo alle residenze vicine.
- il volume realizzabile sull' area **Cc** compresa nel **PA** è determinato in **mc. 6.000**
- **hv:** due piani abitabili

PAV1: di completamento e funzionalità urbanistica. La realizzazione del **PA** dovrà garantire:

- la sistemazione di accesso protetto dalla viabilità principale;
- parcheggi;
- la nuova edificazione potrà essere composta da più edifici;
- non sono consentite destinazioni complementari e compatibili con la residenza se non per destinazioni interne e partecipi degli alloggi e che non costituiscano disturbo alle residenze vicine.
- il volume realizzabile sull' area **Cc** compresa nel **PA** è determinato in **mc. 2.500**
- **hv:** due piani abitabili



PAV2: di completamento e funzionalità urbanistica di interesse generale ai fini della dotazione di alloggi. La realizzazione del PA dovrà garantire:

- il completamento della previsione di accessibilità interna con parcheggi e verde attrezzato;
- per le aree residenziali Cc l'intervento è attuato con Piano di Zona (legge 167/62) o Edilizia convenzionata (legge 10/77);
- l'organizzazione planivolumetrica dovrà essere composta tenendo conto della configurazione già assunta dal quartiere e dei valori agricoli e ambientali retrostanti;
- non sono consentite destinazioni complementari e compatibili con la residenza se non per destinazioni interne e partecipi degli alloggi e che non costituiscano disturbo alle residenze vicine;
- l'intervento è attuabile previa sistemazione e completamento della fognatura;
- il volume realizzabile sull' area Cc compresa nel PA è determinato in mc. 2.500 per ognuna delle due aree edificabili.
- hv: tre piani abitabili

PAV3: di completamento e funzionalità urbanistica. La realizzazione del PA dovrà garantire:

- la sistemazione di accesso protetto e parcheggi;
- la nuova edificazione potrà essere composta da più edifici;
- non sono consentite destinazioni complementari e compatibili con la residenza se non per destinazioni interne e partecipi degli alloggi e che non costituiscano disturbo alle residenze vicine.
- il volume realizzabile sull' area Cc compresa nel PA è determinato in mc. 2.000.
- hv: due piani abitabili
- è consentita l'attuazione anche con Concessione Edilizia Convenzionata.



PAV6: di completamento e funzionalità di interesse urbano a carattere generale. La realizzazione del PA dovrà garantire:

- la realizzazione di verde attrezzato e parcheggi di interesse anche della Zona A limitrofa con possibilità di autorimesse interrato convenzionate;
- la sistemazione della viabilità e pedonalità (isola pedonale) di competenza;
- l'organizzazione planivolumetrica dell'intervento deve tener conto della continuità con la Zona A e la presenza di edifici di valore storico-ambientale;
- sono consigliati portici verso l'area a verde e parcheggio;

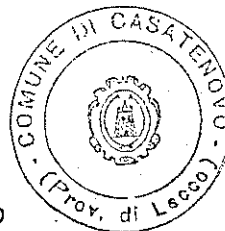
- l'intervento dovrà prevedere anche destinazioni complementari e compatibili (commerciali, terziarie e di ristoro) al piano terra degli edifici antistanti la Piazza.
- il volume realizzabile sull' area Cc compresa nel PA è determinato in mc. 2.500 per l'area a nord e 800 per quella a sud.
- hv: due piani abitabili.

PAV8: di completamento e funzionalità urbanistica. La realizzazione del PA dovrà garantire:

- la sistemazione di accesso protetto e piazzola-parcheggio;
- la nuova edificazione dovrà tener conto della presenza di edifici di valore ambientale limitrofi ed essere contenuta in unico edificio nella parte sud dell'area;
- sono consentite destinazioni complementari e compatibili (commerciali, terziarie, di artigianato di servizio) al piano terra dell'edificio;
- il volume realizzabile sull' area Cc compresa nel PA è determinato in mc. 1.500
- hv: tre piani abitabili
- è consentita l'attuazione anche con Concessione Edilizia Convenzionata.

b) Modalità di intervento:

Concessioni Edilizie Convenzionate o con impegnativa d'obbligo unilaterale per il completamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie per le Aree in Zona Cb e con Piano Attuativo (sia vigente che di nuova previsione) per le aree comprese in Zona Cc o con Concessione Convenzionata ai sensi delle presenti Norme).



c) Indici:

Itr: pari a 0,8mc/mq per la Zona Cb; secondo i valori prima definiti per i singoli PA. Pari ai contenuti convenzionati per i PA Vigenti alla data di adozione delle presenti Norme e sino alla data di validità delle convenzioni stesse. Alla scadenza delle Convenzioni, per le parti eventualmente non attuate, si applicano gli indici previsti dalla Convenzione e comunque non superiori a quelli della Zona Cb salvo nuovo convenzionamento a PA o con Concessione);

Il volume ammesso è ulteriormente incrementabile nelle zone Cc e Cb del 5% nel caso di utilizzazione di traslazione di volume da altre zone e previa demolizione dello stesso a fini funzionali ed ambientali.

hv: due e tre piani abitabili come definito per ogni singolo Piano Attuativo. Per la Zona Cb pari a due piani abitabili.

Inoltre è consentito, oltre le altezze di cui sopra: parziale piano abitabile di sottotetto, torrette e simili, per una superficie non superiore al 20% di Scv; piano di servizio contenuto nella Scv emergente non più di mt. 2.50 dalla quota di campagna a valle (salvo i casi specificatamente dettati nei PA). Nel caso di cui sopra le coperture dovranno essere a falde inclinate e a pendenza continua, fatta salva la presenza di terrazzini e simili.

- hm: per hm1 : non superiore a mt. 1.60 (verso gli spazi pubblici e per parti risvoltanti per almeno cinque metri), mt 2.00 per le altre parti (qualora non interessate da edifici di servizio a confine); mt 2.80 (per le parti definite da costruzioni a confine). Per hm2: mt. 1.50. Muri di contenimento e terrazzamento dovranno essere intervallati per almeno mt.2.00. L'altezza hm1 contiene anche l'altezza hm2 salvo balaustre aperte di protezione.

Non sono ammesse recinzioni cieche anche sui confini privati (la parte aperta deve essere pari ad almeno l'80%) o realizzate in manufatti di cemento, verso le destinazioni agricole né verso edifici di valore storico ambientale o monumentale.

- dst: mt 6.00 per le strade di attraversamento, mt 5.00 per quelle di servizio interno e comunque nel rispetto di indicazioni nelle tavole di Azzonamento e nel Piano del Traffico ai sensi della legge n.285/92. In presenza di allineamenti preesistenti secondo il parere della Commissione Edilizia e dell'Ufficio tecnico.



- dcp: mt. 5.00. Salvo il caso di convenzioni tra privati, nel rispetto dell'indice dpf e secondo il parere della Commissione Edilizia e dell'Ufficio tecnico.

- dms: mt.5.00, ridotta a mt 4.25 per strade di urbanizzazione interna e salvo il caso di piazzole di ritorno. Nel rispetto di indicazioni nelle tavole di Azzonamento e nel Piano del Traffico ai sensi della legge n.285/92. In presenza di allineamenti preesistenti secondo il parere della Commissione Edilizia e dell'Ufficio tecnico.

- dpf : mt 10.00

- Ss: in caso Concessione Convenzionata (reperita in luogo o monetizzata in conformità alle presenti norme)..

- Sp: non inferiore al 30% di Sf (nel calcolo possono essere comprese eventuali aree cedute a standard urbanistici).

6) Zone D, per attività produttive, direzionali e terziarie.

1) Le Zone destinate ad attività produttive, direzionali e terziarie, sono individuate e normate in ragione dello stato di fatto, delle condizioni di urbanizzazione e di accessibilità comunale ed intercomunale.

2) Le Zone DB, DC, DTB, DTC sono rispettivamente destinate: agli insediamenti produttivi artigianali ed industriali (DB e DC) e in genere per attività economiche ad esse assimilabili e di produzione di servizi: agli insediamenti terziari e direzionali (DTB e DTC).

Le Zone DB e DTC sono definite come : di conferma degli insediamenti esistenti e di completamento.

Le Zone DC e DTC sono definite di nuova edificazione e di completamento urbanistico, distinte in aree comprese in Piani Attuativi vigenti e, con apposita sigla e numerazione, in aree soggette a nuovi Piani Attuativi.

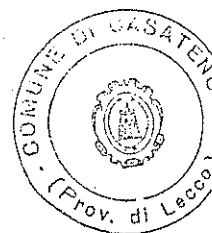
Le aree di intervento sono disciplinate nelle Norme in ragione delle specifiche finalità e dimensione degli interventi, delle destinazioni compatibili e complementari ammesse, delle procedure di attuazione.

Per la Zona DC sono normate e individuate anche le aree predisposte per interventi a Piano di Intervento Produttivo (PIP).

La destinazione, modalità di intervento, indici e prescrizioni particolari a cui attenersi per l'attuazione di dette Zone sono:

a) Destinazioni:

Per le Zone DB e DC : attività industriali, artigianali, di esposizione delle merci ed uffici connessi alle attività produttive, nonché compatibili e complementari come: attività di produzione di servizi, centri di distribuzione di materie prime o di semilavorati, di macchinari e pezzi di ricambio, di utensileria industriale; di commercializzazione, lavaggio, deposito e manutenzione di mezzi di trasporto e materiali e prodotti ingombranti e , in generale, per le attività che richiedono una accessibilità



e movimentazione tipica delle zone industriali; attività di ristoro e commerciali di servizio alla zona produttiva con esclusione di attività di vendita alimentare superiore a 200 mq; alloggi della proprietà e di custodia; È esclusa ogni attività che preveda lavorazioni che determinano rischi per gli abitati.

Per le Zone DTB e DTC: attività terziarie, direzionali nonché quelle compatibili e complementari come : produzione di servizi; ricettive e di ristoro, culturali, sportive e di tempo libero, commerciali; alloggi di proprietà e di custodia; residenza ove prevista nei singoli Piani Attuativi.

In particolare, per le Zone DC e DTC secondo finalità, destinazioni e caratteristiche degli interventi a PA come di seguito descritto:

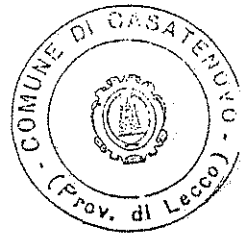
Per la Zona DTC:

PACC2: di completamento e funzionalità urbanistica di interesse generale. La realizzazione del PA dovrà garantire:

- il completamento della previsione di parcheggi di zona e l'adeguamento della viabilità minore di accesso;
- la destinazione è solo per attività di ristoro e ricettive, gelaterie e simili;
- è ammesso l'alloggio di servizio e di custodia;
- l'intervento dovrà essere contenuto in unico edificio con pedonalità e carrabilità di connessione tra i parcheggi che potranno anche, in parte, essere interrati;
- il parcheggio antistante la strada provinciale non dovrà presentare recinzioni sino all'edificio che dovrà essere caratterizzato da portici e eventuali galleria;
- in particolare, in sede di progetto planivolumetrico si dovrà valutare la realizzazione di unica organizzazione di accesso ed uscita per i parcheggi nuovi e di quelli esistenti nel limitrofo PACC4 ed in continuità con nuove previsioni nel PCC3 al fine di ridurre la pericolosità;
- i parcheggi dovranno essere diffusamente piantumati e presentare aree verdi pari ad almeno il 25% della superficie.

PACC3: di ristrutturazione e risanamento urbanistico di interesse urbano. Esso comprende edifici di possibile demolizione e ricostruzione in nuova previsione planivolumetrica. La realizzazione del PA dovrà garantire:

- il recupero ambientale: con formazione di slargo e piazzetta sul vertice sud dell'area;
- organizzazione della viabilità minore retrostante di accesso;



- dotazione di parcheggi piantumati come per il **PACC2**;
- in particolare lungo la viabilità principale dovrà essere prevista una fascia verde e di accesso in continuità con quella del **PACC4**;
- le destinazioni ammesse sono quelle generali di zona. Sono consigliate quelle volte ad attività di tempo libero.
- l'intervento dovrà prevedere una **Sap** pari ad almeno il **30%** di **Str**.

PCC14: di completamento e funzionalità urbanistica di interesse generale. La realizzazione del PA dovrà garantire:

- il completamento della previsione di parcheggi e verde di zona in funzione anche micropasaggistica ed a costituzione del cono di visuale verso il villaggio Vismara;
- le destinazioni sono quelle di zona con la possibilità di prevedere la destinazione a residenza (escluso il piano terra) per il **40%** della **Str**;
- l'intervento dovrà essere contenuto in unico edificio anche con portici a confine con l'area a standards e senza recinzioni verso la stessa.

PAGE2: completamento degli insediamenti della Zona produttiva con interventi volti alla dotazione di attività a carattere terziario, direzionale e di produzione di servizi. La realizzazione del PA dovrà garantire:

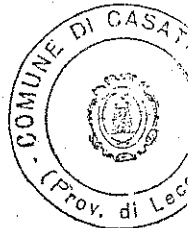
- la sistemazione dell'area a standards con parcheggi e verde con funzione anche di rimboschimento;
- l'intervento inoltre dovrà prevedere una fascia piantumata verso la residenza sul lato ovest dell'area.

PARO20: completamento degli insediamenti della Zona produttiva con interventi volti alla dotazione di attività a carattere terziario, direzionale e di produzione di servizi. La realizzazione del PA dovrà garantire:

- la sistemazione dell'area a standards con parcheggi e verde;
- l'intervento inoltre dovrà prevedere una fascia piantumata verso la residenza sul lato est dell'area.

PAGE4: completamento degli insediamenti della Zona produttiva al fine della sistemazione ambientale e del recapito delle acque di superficie; nonché per interventi volti alla dotazione di attività a carattere terziario, direzionale e di produzione di servizi. La realizzazione del PA dovrà garantire:

- la sistemazione dell'area a standards con parcheggi e partecipare al rimboschimento delle aree limitrofe;
- l'intervento è subordinato alla sistemazione del regime idraulico delle acque di superficie in particolare con il collegamento idraulico col lato est della strada provinciale.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Per la Zona DC:

PALE2 e PAGE3 : completamento degli insediamenti della Zona produttiva al fine di potenziare le attività insediate. La realizzazione dei PA dovrà garantire:

- la sistemazione dell'area a standards con parcheggi e partecipare al rimboschimento delle aree limitrofe;
- l'intervento è subordinato alla sistemazione del regime idraulico delle acque di superficie in particolare con il collegamento idraulico col lato est della strada provinciale.

PARO15: di completamento e funzionalità urbanistica di interesse generale per il potenziamento degli insediamenti produttivi di interesse locale. La realizzazione del PA dovrà garantire:

- il completamento della previsione di parcheggi di zona e l'adeguamento della viabilità di accesso;
- l'intervento dovrà inoltre: partecipare agli interventi di rimboschimento in zona; interessare i confini perimetrali interni con piantumazioni d'alto fusto; prevedere organizzazione e gestione unitaria delle urbanizzazioni e accessibilità interne nonché della custodia.

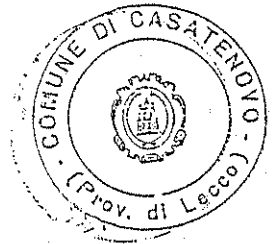
b) Modalità di intervento :

Piani Particolareggiati, Piani di Intervento Produttivo, Piani di Lottizzazione per i nuovi interventi nei Piani Attuativi. Con Concessioni con Impegnativa per il completamento delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per gli ampliamenti superiori al 15% dell'esistente e per le ristrutturazioni urbanistiche nella Zona DB. Concessioni e autorizzazioni per gli altri interventi di ristrutturazione edilizia o ampliamento.

Varianti Esecutive per la ristrutturazione urbanistica, sia a fini residenziali che terziario direzionali, di aree DB comprese in Zone residenziali.

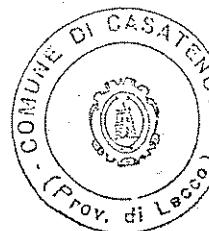
c) Indici:

- Sc: 70% di Sf per Db e 60% di Str per Dc, di cui un decimo solo per pensiline e tettoie; 50% di Sf per DTB e 40% di Str per DTC
- Srl: 80% di Sf per DB e 70% di Str per DC; 60% di Sf per DTB e 50% di Str per DTC



- Sp: 20% di Sf o Str per DPB e DPC; 30% per DTB e DTC
- Sap: secondo le indicazioni delle Tavole di Azionamento e delle Norme Tecniche di Attuazione.
- hv: 8.0 mt. Salvo particolari corpi tecnici di altezza maggiore.
- h r: 10.0 mt (in caso di più piani), altrimenti coincidente con hr
- hm: per hm1 : non superiore a mt. 2.00 (verso gli spazi pubblici e per parti risvoltanti per almeno cinque metri), mt 2.50 per le altre parti (qualora non interessate da edifici di servizio a confine); mt 2.80 (per le parti definite da costruzioni a confine). Per hm2: mt. 1.50. Muri di contenimento e terrazzamento dovranno essere intervallati per almeno mt.2.00. L'altezza hm1 contiene anche l'altezza hm2 salvo balaustre aperte di protezione.
Non sono ammesse recinzioni totalmente cieche (la parte aperta deve essere pari ad almeno il 50%) verso spazi pubblici e verso aree agricole. Verso queste ultime non sono ammesse recinzioni aperte con manufatti in cemento.
- dst: mt 7.00 per le strade di attraversamento, mt 6.00 per quelle di servizio interno e comunque nel rispetto di indicazioni nelle tavole di Azionamento e nel Piano del Traffico ai sensi della legge n.285/92. In presenza di allineamenti preesistenti secondo il parere della Commissione Edilizia e dell'Ufficio tecnico.
- dcp: mt. 6.00. Salvo il caso di convenzioni tra privati, nel rispetto dell'indice dpf e secondo il parere della Commissione Edilizia e dell'Ufficio tecnico.
- dpf : mt 10.00
- Sap: reperita in luogo o monetizzata in conformità alle presenti norme
- Sp: non inferiore al 30% di Sf e Str (nel calcolo possono essere comprese aree per standard urbanistici).
- Np : 1 ogni 100 mq di Str

Le Superfici coperte e lorde ammesse sono ulteriormente incrementabili, nelle zone Dc e DTc del 10% nel caso di utilizzazione di traslazione di volume da altre zone e previa demolizione dello stesso a fini funzionali ed ambientali.



Le finalità, destinazione, modalità di intervento, indici e prescrizioni particolari a cui attenersi per l'attuazione, oltre a quelle descritte per i singoli Piani Attuativi, sono, rispettivamente:

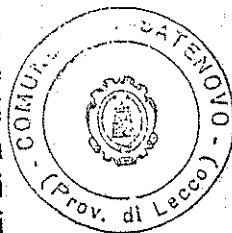
La Zona **Db** interessa anche aree edificate a carattere produttivo inserite nel tessuto urbano. Per dette Zone, può essere richiesta, in caso di dismissione, la trasformazione della destinazione con interventi di ristrutturazione urbanistica. Detta trasformazione è attuata con Varianti Esecutive, ai sensi delle presenti norme e in attuazione della legislazione regionale e nazionale inerente interventi di riqualificazione urbana. In caso di dismissione delle attività l'Amministrazione Comunale verificherà comunque l'opportunità e compatibilità di mantenere attività produttive o di procedere con Varianti esecutive al Piano Regolatore.

Per le Zone **DB** e **DC** le destinazioni terziarie, quelle compatibili e complementari ammesse non dovranno superare il **50%** di **Slr** considerato sui singoli interventi o nell'ambito dell'intero **PA**. Sono ammesse solo residenze di titolari dell'azienda odi custodia nella misura di un alloggio ogni unità produttiva e comunque sino ad un massimo di **mq 150**.

Gli interventi proposti nelle Zone **DB** e **DC** dovranno essere accompagnati da apposita relazione che dimostri le precauzioni e mitigazioni assunte per l'eliminazione e contenimento degli impatti anche al fine della prevenzione degli inquinamenti. Il tutto come da regolamenti e leggi vigenti. In particolare si dovrà prestare attenzione per la realizzazione delle barriere ambientali previste nelle tavole di Azzonamento in prossimità degli impianti produttivi sia a fini ambientali che paesaggistici.

La viabilità di servizio interno delle Zone **DB** e **DC**, ad esclusione della viabilità di attraversamento e fatti salvi i percorsi pedonali e ciclabili, sarà prevalentemente a carattere privato e convenzionato.

Gli interventi proposti nelle Zone **DC** e **DTC** dovranno essere accompagnati da studio di inserimento ambientale e di funzionalità urbanistica nel contesto paesaggistico ed urbano.



Art. 7

Zone E per attività agricole.

1) Il Piano regolatore individua nelle Tavole di Azzonamento, in ragione dello stato attuale del suolo, degli insediamenti agricoli, delle piantumazioni le Zone E, a fini di produzione agricola, di attività di servizio, all'agricoltura stessa, di protezione ambientale.

2) Le Zone E1 è definita di conferma degli insediamenti esistenti, di completamento e di nuova realizzazione di edifici ed impianti destinati all'agricoltura o assimilabili. Essa è individuata anche a fini florovivaistiche. Per la Zona E1 sono anche distinte: con apposito perimetro, le aree, dove gli edifici o i complessi edificati sono soggetti alle procedure di intervento della Zona A; i limiti di edificabilità a fini ambientali e paesaggistici; il perimetro di intervento a Piano Attuativo per la realizzazione del Centro di Servizi per L'agricoltura e le attività connesse.

La destinazione, modalità di intervento, indici e prescrizioni per l'attuazione sono:

a) Destinazioni:

Stalle, ricoveri di materiali e prodotti agricoli, serre stabili, abitazione del conduttore o di custodia. Sono ammesse come destinazioni compatibili e complementari quelle di agroturismo. Per edifici dismessi possono essere chieste trasformazioni di destinazione compatibili e complementari come quelle di artigianato artistico, di trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, di manutenzione di macchine agricole o per il giardinaggio, di ristoro, culturali, di tempo libero, ricettivi o residenziali in edifici ad originaria tipologia per alloggi e volumi di servizio connessi. In presenza di edifici dismessi, compresi quelli originariamente destinati ad alloggi e volumi connessi di servizio, l'Amministrazione Comunale verificherà comunque l'opportunità e compatibilità di mantenere la destinazione agricola o di consentire, previa convenzione o impegnativa unilaterale per gli adempimenti relativi alla dotazione di aree ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria, le destinazioni compatibili e complementari di cui sopra.



IL piano Attuativo **PAGE1** è di interesse generale per la realizzazione di un Centro di Servizi per l'Agricoltura, ai margini del Parco Lambro, di ristrutturazione ambientale di area industriale dismessa. La realizzazione del PA dovrà garantire: il completamento della previsione di parcheggi di zona e l'adeguamento della viabilità minore di accesso, Nel Centro sono ammesse anche destinazioni terziarie e direzionali connesse al funzionamento dello stesso.

b) Modalità di intervento:

Concessioni Edilizie e Autorizzazioni, ai sensi della Legge Regionale n. 93/80. La Convenzione dovrà in particolare dettare le caratteristiche di rispetto degli interventi per i valori originari a carattere storico-monumentale e ambientale costituenti il paesaggio. Piano Attuativo per il comparto individuato come **PAGE1** nella tavola di Azzonamento. Piani attuativi o Concessioni convenzionate o con impegnativa unilaterale di completamento delle aree e opere di urbanizzazione primaria e secondaria per le destinazioni compatibili e complementari ammesse. Le Convenzioni ed impegnative in zona E dovranno in particolare contenere l'assunzione di oneri o di impegni diretti, concernenti in particolare le zone **E2** e **E3**, per la manutenzione dei percorsi, dei filari, dei canali di scolo di acque di superficie e per il rimboschimento. A tal fine l'Amministrazione comunale approva, entro un anno dalla approvazione del presente Piano Regolatore, l'apposito regolamento inerente l'uso e tutela del territorio agricolo.

c) Indici e prescrizioni particolari:

- Scr: 30% di Str

- Slr: 50 % di Str.

- hv: 6.0 mt. Salvo particolari corpi tecnici di altezza maggiore.

- h r: 8.0 mt (in caso di più piani), altrimenti coincidente con hr

- hm: per hm1 : non superiore a mt. 1,60, salvo altezze maggiori e comunque contenute in mt.2.80 per costruzioni addossate alle recinzioni stesse. Per hm2: mt. 1.50. Muri di contenimento e terrazzamento dovranno essere intervallati per almeno mt.2.00. L'altezza hm1 contiene anche l'altezza hm2 salvo balaustre aperte di protezione.

Non sono ammesse recinzioni totalmente cieche (la parte aperta deve essere pari ad almeno il 70%) verso spazi pubblici e verso aree agricole. Non sono ammesse recinzioni aperte con manufatti in cemento.



- **dst: mt 7.00** per le strade di attraversamento. In presenza di allineamenti preesistenti secondo il parere della Commissione Edilizia e dell'Ufficio tecnico.

- **dcp: mt. 6.00.** Salvo il caso di convenzioni tra privati, nel rispetto dell'indice **dpr** e secondo il parere della Commissione Edilizia e dell'Ufficio tecnico.

- **dpr : mt 10.00**

- **Sap:** reperita in luogo o monetizzata in conformità alle presenti norme in caso di interventi per destinazioni compatibili e complementari.

Gli alloggi padronali e di custodia sono consentiti nell'ambito della ristrutturazione di edifici esistenti o in ampliamento degli stessi. Nuovi edifici con alloggi padronali e di custodia sono consentiti previa dimostrazione di assenza di alternative nell'ambito degli edifici esistenti e solo dove già sono presenti edifici agricoli-residenziali. Le nuove costruzioni non potranno comunque superare l'indice **I_f** pari a **0,2 mc/mq**, sino ad una volumetria massima di **800 mc** oltre il volume residenziale già esistente.

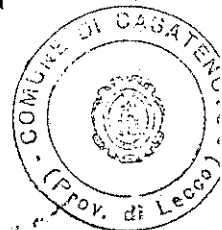
Gli indici di cui sopra, sia per le destinazioni agricole che di residenza annessa sono anche contenuti nella verifica degli indici consentiti in Zona **E** dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

3) Le Zone **E2** e **E3** sono destinate alle coltivazioni.

La destinazione, modalità di intervento, indici e prescrizioni particolari sono:

La Zona **E2**, e **E3** sono rispettivamente destinate alle coltivazioni (**E2**) ed anche ad interventi di tutela e potenziamento di aree boscate, comprese o esterne alle aree del Parco della Valle del Lambro. Esse svolgono anche una funzione di protezione ambientale degli insediamenti urbani, di rispetto delle aree di emungimento delle acque potabili, di protezione idrogeologica, di protezione e potenziamento di aree boscate e in generale di tutela ambientale del paesaggio.

In dette zone è esclusa ogni edificazione stabile, comprese recinzioni e simili e fatti salvi interventi connessi alle opere di risanamento idraulico)) e vigono le norme di limitazione sull'uso di concimi e prodotti chimici per l'agricoltura di cui alle disposizioni vigenti di protezione dei punti di emungimento delle acque. Sono ammesse costruzioni rustiche minori, utili alla conduzione agricola in prossimità della Zona **E1** (nell'ambito di una distanza non superiore a **mt 150** dagli edifici esistenti). Tali costruzioni



non potranno superare la **Scr** pari a **8 mq** con copertura a falda in coppi e con materiali tradizionali inseriti nel paesaggio. Essi inoltre non potranno essere più di due per ogni insediamento agricolo esistente o previsto in Zona **E1**.

Nelle Zone segnalate per attenzione a problemi di natura idrogeologica ogni intervento di coltivazione o di alterazione dello stato dei luoghi deve prevedere specifica verifica idrogeologica al fine di dettare le caratteristiche di interventi ammissibili e di risanamento ambientale.

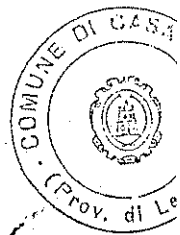
I percorsi pedonali, ciclabili, per i mezzi agricoli e per l'equitazione devono rimanere aperti. Ogni opera che ne comporti la trasformazione deve essere autorizzata dalla Amministrazione comunale.



Art. 8

Norme finali

- 1) In tutto il territorio comunale è vietato procedere all'abbattimento di alberi di alto fusto, movimenti di terra, formazione di terrazzamenti, opere di contenimento, senza la preventiva Autorizzazione Comunale.
- 2) L'utilizzazione delle risorse del sottosuolo dovrà prevedere il ripristino e risanamento ambientale ai sensi della legislazione vigente.
- 3) In tutto il territorio comunale, con particolare attenzione per le Zone agricole e dei Parchi, si dovrà provvedere al controllo e regimentazione dello scolo delle acque di superficie.
- 4) Sono consentite costruzioni in confine solo nell'ambito di progetto unitario su più lotti contigui o mediante Piano Attuativo.
- 5) Gli arretramenti dalla viabilità, nelle Zone di recupero, qualora prescritti, potranno essere ottenuti anche mediante formazione di portico pubblico o di uso pubblico o anche con percorsi pedonali alternativi interni alle aree di intervento.
- 6) Nell'ambito di Piani Attuativi o in presenza di aree a standard destinate a parcheggio, e verde con pedonalità, gli edifici potranno essere realizzati a confine con le aree a standard.
- 7) Nelle Zone in cui l'attuazione del PRG è prevista con Piano Attuativo, il Comune, in presenza di specifica richiesta della proprietà, potrà consentire la predisposizione di Piano di Lottizzazione, qualora non ritenga di procedere ai Piani Particolareggiati. In tal caso il Comune detterà le caratteristiche specifiche dell'intervento, in particolare per le urbanizzazioni, inserimento urbanistico - ambientale, accessibilità veicolare e pedonalità.
- 8) Per i Piani Attuativi vigenti, sia individuati che non nelle Tavole di Azzonamento ed approvati anteriormente all'approvazione del presente



Piano Regolatore, vigono le norme specifiche e convenzionate salvo il caso di varianti di adeguamento del Piano Regolatore stesso.

Nella Tavola di Azionamento sono individuati a titolo di segnalazione i Piani Attuativi in attuazione (P.P, Pdi Z., PiP, P di R, PL, con la seguente sigla e numerazione: Casatenovo: PACC4; PCC1; PCC3; PCC18; PCC19; PCC21; PCC22; PCC23; PCC24; PCC25; PCC26. Galgiana: PAG3; PA5; PAG7; PAG8. Levada: PALE1. Verdura PAVE1 Rogoredo: PARO3; PARO5; PARO16. Bracchi: PAB4; PAB6. Valaperta: PAV10. Campofioreno: PAC7; PAC9.)

9) Vigono le norme di Regolamenti vigenti in quanto compatibili con le presenti Norme Tecniche di Attuazione. Il Comune predispone il nuovo Regolamento Edilizio entro un anno dalla adozione delle presenti Norme. Il Regolamento Edilizio dovrà in particolare porre attenzione ai valori storico-monumentali ed ambientali del territorio comunale anche in funzione di aspetti di natura paesistica.

