

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Parte prima - Caratteri del Regolamento Attuativo

Titolo I - Generalità

- Art. 1 - Elementi costitutivi
- Art. 2 - Contenuti e campo di applicazione
- Art. 3 - Valore prescrittivo degli elementi costitutivi

Titolo II - Linguaggio

- Art. 4 - Altezza dell'edificio (H)
- Art. 5 - Distanza (D)
- Art. 6 - Indice di edificabilità (If)
- Art. 6 bis - Indice territoriale (It)
- Art. 7 - Opere di urbanizzazione primaria
- Art. 8 - Opere di urbanizzazione secondaria
- Art. 9 - Rapporto di copertura (Rc)
- Art. 10 - Superficie coperta (Sc)
- Art. 11 - Superficie fondiaria (Sf)
- Art. 12 - Superficie lorda di pavimento (Slp)
- Art. 13 - Superficie permeabile
- Art. 14 - Superficie territoriale (St)
- Art. 15 - Termini specifici
- Art. 16 - Volume (V)
- Art. 17 - Allineamenti, fronti continui e discontinui

Titolo III - Attuazione

Capo I - Tipi di intervento

- Art. 18 - Generalità
- Art. 19 - Manutenzione ordinaria
- Art. 20 - Manutenzione straordinaria
- Art. 21 - Restauro
- Art. 22 - Risanamento conservativo
- Art. 23 - Ristrutturazione
- Art. 24 - Ristrutturazione con ampliamento
- Art. 25 - Demolizione con ricostruzione
- Art. 26 - Demolizione senza ricostruzione
- Art. 27 - Ristrutturazione urbanistica e recupero ambientale
- Art. 28 - Nuova edificazione e nuovo impianto

Capo II - Modi di intervento

- Art. 29 - Strumenti di attuazione
- Art. 29 bis - Perequazione urbanistica: generalità
- Art. 30 - Criteri relativi agli usi e agli interventi
- Art. 31 - Elaborati richiesti per gli interventi
- Art. 32 - Criteri generali relativi agli standards

Parte seconda - Progetto di suolo

Capo I - Disposizioni generali

- Art. 33 - Indirizzi per il progetto di suolo
- Art. 34 - Condizioni di permeabilità
- Art. 35 - Specie arboree e arbustive spontanee ed acquisite
- Art. 36 - Pertinenza delle alberature

Capo II - Materiali semplici

- Art. 37 - Generalità
- Art. 38 - Formazioni boschive: boschi, barriere vegetali, bande verdi naturali
- Art. 39 - Arbusteti e cespuglieti
- Art. 40 - Filari

Art. 41 - Siepi
Art. 42 - Prati
Art. 43 - Corsie e carreggiate stradali
Art. 44 - Rampe carrabili
Art. 45 - Marciapiedi
Art. 46 - Percorsi pedonali
Art. 47 - Piste ciclabili
Art. 48 - Percorsi ciclo-pedonali
Art. 49 - Cellule ecologiche
Art. 50 - Muri di sostegno

Capo III - Materiali complessi

Art. 51 - Generalità
Art. 52 - Giardini (Vg)
Art. 53 - Parchi (Vp)
Art. 54 - Parchi liberi
Art. 55 - Parchi e giardini storici
Art. 56 - Impianti sportivi scoperti (Ps)
Art. 57 - Piazze ed aree pavimentate (Pz)
Art. 58 - Parcheggi a raso (Pp)
Art. 59 - Parcheggi lungo strada
Art. 60 - Orti urbani
Art. 60 bis – Opere di regimazione delle acque (Vra)

Parte terza - Sistemi

Titolo I - Sistema dei luoghi centrali (L)

Art. 61 - Criteri generali per gli usi
Art. 62 - Regole per gli usi
Art. 63 - Regole per gli interventi

Titolo II - Sistema ambientale (V)

Art. 64 - Regole per gli usi
Art. 65 - Criteri generali per gli interventi
Art. 66-74 – Criteri particolari per sistemi specifici individuati

Titolo III - Sistema della residenza (R)

Art. 75 - Criteri generali per gli usi
Art. 76 - Regole per gli usi
Art. 77 - Regole per gli interventi

Titolo IV - Sistema della produzione (P)

Art. 78 - Criteri generali per gli usi
Art. 79 - Regole per gli usi
Art. 80 - Regole per gli interventi

Titolo V - Sistema della mobilità (M)

Art. 81 - Criteri generali per gli usi
Art. 82 - Impianti di distribuzione dei carburanti

Parte quarta - Schemi direttori e progetti norma

Allegato

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

Parte prima - Caratteri del Regolamento

Titolo I - Generalità

Art. 1 - Elementi costitutivi

1. Il Regolamento Urbanistico Attuativo é costituito dai seguenti elaborati:
 - a. Relazione
 - b. Norme Tecniche di Attuazione
 - Guida agli interventi sugli edifici
 - Guida agli interventi sugli spazi verdi
 - Guida agli interventi sulle strade
 - c. Tavole di progetto Tavv. “Usi del suolo e modalità di intervento”
 - d. Tavola con ripartizione del territorio comunale in zone ex DM n. 1444/68 in funzione delle destinazioni individuabili sulle tavole “Usi del suolo e modalità di intervento” e individuazione del perimetro del centro abitato
 - e. Studio geologico del territorio comunale: relazione geologica o rapporto finale, relazione della fattibilità delle azioni di piano e tavole grafiche tematiche
 - f. Mappa dell'accessibilità urbana nel centro storico.
 - g. Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.

Art. 2 - Contenuti e campo di applicazione

1. Il documento urbanistico formato dagli elaborati elencati nell'Art.1 costituisce il Regolamento Attuativo Urbanistico del Comune di Parabiago, elaborato ai sensi delle vigenti leggi.
2. Il Regolamento Urbanistico si applica all'intero territorio comunale. Esso traduce e specifica le direttive del Piano Strutturale.
3. Il Regolamento Urbanistico detta norme per la conservazione, l'adeguamento e la trasformazione dei caratteri fisici del territorio (degli edifici, degli spazi aperti e dei manufatti che li costituiscono) in ordine ai loro usi.
4. Il Regolamento Urbanistico in particolare individua:
 - a) il perimetro del centro abitato ai sensi e per gli effetti dell'Art. 17 L n. 765 del 06/08/67 e dell'art. 4 DL n. 285 del 30/04/92;
 - b) le aree interne al perimetro da sottoporsi a conservazione, adeguamento e trasformazione;
 - c) le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - d) le aree da sottoporre a piano attuativo;
 - e) gli interventi consentiti all'esterno dei centri abitati;
 - f) le infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati.

Art. 3 - Valore prescrittivo degli elementi costitutivi

1. I documenti elencati nell'Art.1 sono parte costitutiva del Regolamento Urbanistico e ne specificano le previsioni.
2. Gli **Schemi direttori** e i **Progetti norma** forniscono criteri prescrittivi per la redazione di piani attuativi che detaglino le previsioni del Piano Strutturale o di progetti edilizi che le realizzino.
3. Le Tavv. “Usi del suolo e modalità d'intervento” integrate dai disegni e i testi degli Schemi direttori e dei Progetti norma debbono essere utilizzate tenendo conto delle seguenti precisazioni:
 - a. sono vincolanti:
 - i perimetri delle aree destinate a servizi e attrezzature di interesse collettivo: sono comunque ammesse modifiche del perimetro per migliorare la funzionalità di tali spazi e/o incrementarne la superficie;
 - le destinazioni d'uso;
 - il principio insediativo: il modo nel quale gli edifici, manufatti e spazi aperti si dispongono e compongono nel territorio secondo determinati orientamenti, rapporti con l'orografia e la geometria delle divisioni parcellari e dei tracciati;
 - le superfici edificabili;
 - la sistemazione del suolo scoperto pubblico o di uso pubblico (Progetto di suolo), per quanto riguarda i materiali semplici e complessi, le loro sequenze e i loro rapporti dimensionali;
 - b. i perimetri degli Schemi direttori, dei Progetti norma e delle Unità minime d'intervento ammettono adattamenti che tengano conto dell'effettivo stato dei luoghi;
 - c. le dimensioni delle aree da destinare a servizi e attrezzature di interesse collettivo sono dei minimi; quelle dei volumi destinati alla edificazione sono dei massimi;

d. le prescrizioni relative all'individuazione del sedime dei nuovi edifici nei Progetti norma ammettono spostamenti massimi di 5 m. dalla posizione indicata;

e. le prescrizioni relative agli allineamenti ammettono spostamenti massimi di 1 m. dalla posizione indicata;

f. i tracciati dei percorsi pedonali sono indicativi, mentre sono prescrittivi i loro recapiti;

g. la sistemazione del suolo scoperto anche privato all'interno dei lotti ammette adattamenti in fase di progettazione esecutiva senza sostanziale riduzione della superficie;

h. la caratterizzazione funzionale stabilita per i sistemi e i sub-sistemi è vincolante, salvo le indicazioni contenute nella parte terza e quarta di queste norme;

i. i tracciati stradali ammettono aggiustamenti geometrici in relazione a specifici rilievi degli assetti locali o a esigenze particolari nella redazione dei progetti esecutivi, ma sempre nel rispetto dell'impostazione generale.

4. Fanno parte integrante delle Norme Tecniche la “Guida agli

interventi sugli edifici”, la “Guida agli interventi sugli spazi verdi” e la “Guida agli interventi sulle strade”. Le Guide forniscono metodi, indirizzi e indicazioni sulle modalità di progettazione talvolta espresse attraverso disegni.

I contenuti delle “**Guide**” rivestono un carattere orientativo e di indirizzo per gli interventi : le proposte progettuali dovranno adeguatamente motivare e giustificare soluzioni diverse da quelle indicate nelle guide.

Titolo II - Linguaggio

Art. 4 - Altezza dell'edificio (H)

1. H misura in m. la distanza intercorrente tra il riferimento in sommità e quello alla base dell'edificio.
2. Si assume come riferimento alla sommità del fabbricato l'incontro dell'intradosso della copertura più alta col piano della facciata, sia nel caso di copertura inclinata che nel caso di copertura piana con le seguenti specificazioni:
 - nel caso di copertura arretrata rispetto al piano della facciata principale, l'altezza dell'edificio viene ottenuta riportando l'andamento teorico della falda di copertura più elevata fino all'intersezione con il piano di facciata;
 - nel caso in cui la pendenza delle coperture superi il 35%, il riferimento in sommità dell'edificio, ai fini del calcolo dell'altezza viene determinato riportando la linea teorica del 35% a partire dal punto più alto della copertura fino all'intersezione col piano della facciata principale.
3. Si assume come riferimento alla base del fabbricato:
 - la linea d'incontro di ogni facciata della costruzione col marciapiede a protezione del fabbricato, nel caso che questo disti più di m. 5 dal retro marciapiede stradale;
 - la quota del retro marciapiede stradale qualora l'edificio non disti da esso più di m. 5;
 - nel caso di strada o terreno in pendenza viene assunta come riferimento la quota media del marciapiede del tratto di strada o terreno posto in corrispondenza dell'edificio.
4. Per gli edifici produttivi H misura la distanza intercorrente tra il riferimento alla base dell'edificio, così come definito al precedente comma, e l'intradosso della trave di copertura principale, sia nel caso di struttura intelaiata che tradizionale.
5. Sono esclusi ai fini della determinazione dell'altezza i volumi contenenti apparecchiature tecnologiche quali: gli apparecchi di abbattimento, depurazione e trattamento degli scarichi gassosi, serbatoi, extracorsa degli ascensori e scale, centrali tecniche, etc.
6. L'altezza dei nuovi edifici non potrà superare l'H massima desumibile dalle Tavv. “Usi del suolo e modalità d'intervento”. Essa in ogni caso dovrà rispettare le disposizioni legislative dettate dal DM 02/04/68 n. 1444 e dal DM 16/01/96 - Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche.

Art. 5 - Distanza (D)

1. La distanza tra gli edifici ed i confini di proprietà è costituita dalla lunghezza del segmento minimo congiungente la parte dell'edificio più vicina al confine ed il confine stesso.

Negli interventi di nuova costruzione, le pareti finestate devono distare almeno ml. 5 dal confine; mentre le pareti non finestate, qualora rispettino le indicazioni dei successivi commi 2 e 4, potranno anche attestarsi sul confine di proprietà. Si considera finestrata la porzione di parete con dimensione orizzontale pari alla larghezza della veduta più i 5 metri da entrambi i lati e dimensione verticale pari all'altezza dell'edificio.

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, la formazione di nuove pareti finestate è assoggettata alla disciplina di cui ai successivi commi 2 e 4.

Nelle addizioni volumetriche strutturalmente collegate agli edifici esistenti resta valida l'eventuale minor distanza dal confine ove inferiore ai 5 metri, fermo restando il rispetto della disciplina di cui ai successivi commi 2 e 4, se trattasi di addizioni riconducibili alle nuove costruzioni, ovvero formino nuove pareti finestrate, o risultino di interesse nei riguardi della disciplina delle zone sismiche o di rispetto stradale.

Non costituiscono parete finestrata gli sporti ornamentali e decorativi, nonché quelli funzionali a sbalzo che non costituiscono superficie coperta (balconi, pensiline, scale aperte, ecc.).

I volumi tecnici e le autorimesse pertinenziali sono assoggettati alle distanze previste nel presente articolo, esclusa la distanza dagli edifici interni al lotto.

Gli spostamenti dei volumi secondari, pur riconducibili alla ristrutturazione edilizia, sono assoggettati alle medesime regole delle addizioni volumetriche qualificabili come nuova costruzione. In caso di miglioramento della situazione esistente, relativa alla distanza dai confini o dalle pareti finestrate, gli interventi devono considerarsi ammissibili a tal fine.

2. La distanza tra gli edifici è costituita dalla lunghezza del segmento minimo ortogonale che congiunge le parti dei fabbricati che si fronteggiano.

Nel caso in cui la distanza tra gli edifici sia desumibile dalle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento", andrà recepita tale indicazione, con esclusione dei casi richiamati al successivo comma

4. Tra pareti di edifici antistanti, anche in presenza di una sola parete finestrata la distanza minima non può essere inferiore a ml. 10.

3. La distanza degli edifici dal ciglio stradale è costituita dalla lunghezza del segmento minimo congiungente la parte più avanzata del fabbricato, considerato ai fini del computo del volume, come definito dall'Art. 16, con la sede stradale comprensiva degli eventuali marciapiedi, banchine e strutture come parapetti, muri, etc., salvo diversa specifica indicazione desumibile dalle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento". Ai fini della misurazione della distanza non sono computate le opere edilizie necessarie a superare il dislivello tra la strada e il piano terra dell'edificio.

4. Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DM 02/04/68 n. 1444 art. 9 per le zone C, del DM 16/01/96 - Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche -, del DPR 495/92 - Regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice della Strada - e del DPR 147/93 - Modifiche al DPR 495/93.

Art. 6 - Indice fondiario (If)

1. If misura in mc/mq il volume massimo edificabile per ogni mq di superficie fondiaria (V/Sf).
2. La densità fondiaria degli interventi di trasformazione non può superare gli indici desumibili dalle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento".
3. In presenza di un piano urbanistico attuativo, il volume complessivo dovrà rispettare l'indice fondiario assegnato dalle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento" e il volume di ciascun lotto non potrà superare quello assegnato dal piano attuativo anche nel caso risulti inferiore all'indice fondiario.

Art. 6 bis – Indice territoriale (It)

L'indice territoriale (It) misura in mq/mq la superficie lorda di pavimento massima edificabile (Slp) per ogni mq di superficie territoriale (Slp /St).

Art. 7 - Opere di urbanizzazione primaria

1. Le opere di urbanizzazione primaria, definite dalla L. n. 847 del 29/09/64 e successive integrazioni e modificazioni vengono qui di seguito elencate con lo scopo di chiarire e integrare le definizioni contenute in tale disciplina. Sono:
 - a) strade, slarghi, percorsi veicolari e pedonali e ciclabili d'uso pubblico a servizio degli insediamenti;
 - b) aree di sosta e di parcheggio;
 - c) piazze e spazi scoperti d'uso pubblico, verdi e pavimentati, attrezzati e non;
 - d) reti e impianti idrici e di drenaggio, di fognatura, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono; impianti per la produzione di energia termica ed elettrica (cogeneratori, impianti fotovoltaici, etc.) e per la distribuzione del calore (teleriscaldamento);
 - e) rete e impianti di pubblica illuminazione.

2. Al fine di garantire un corretto funzionamento del servizio di telefonia radio-mobile, che risulti compatibile con un ordinato assetto urbanistico e con la tutela degli interessi paesaggistici ed ambientali, nonché efficiente ed accessibile per tutti gli operatori, la localizzazione degli impianti dovrà essere definita con apposito piano particolareggiato d'iniziativa pubblica, ai sensi dell'art. 13 Legge 1150/42. Fino alla redazione di detto Piano, sono comunque consentiti esclusivamente interventi conservativi e manutentivi degli impianti esistenti

3. Esclusi gli impianti di telefonia di cui al precedente comma, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, ove non specificatamente previste dal Regolamento Urbanistico, è ammessa in tutti i sistemi e sub-sistemi definiti dal R.U. nella misura necessaria a servire gli insediamenti previsti nel rispetto del contesto ambientale e urbanistico. La definizione di tutti i parametri urbanistici di cui alle norme di attuazione del R.U. e della loro localizzazione è legata alle necessità funzionali degli impianti.

Art. 8 - Opere di urbanizzazione secondaria

Le opere di urbanizzazione secondaria, definite dalla L. n. 847 del 29/09/64 e successive integrazioni e modificazioni vengono qui di seguito elencate con lo scopo di chiarire e integrare le definizioni contenute in tale disciplina. Esse sono:

- a) servizi di assistenza sociale e sanitaria
- b) servizi per l'istruzione di base (asili, scuole dell'infanzia, scuole elementari e medie inferiori)
- c) servizi sociali, religiosi, culturali e ricreativi
- d) servizi sportivi, spazi verdi e pavimentati con impianti e non.

Art. 9 - Rapporto di copertura (Rc)

1. Rc misura in mq / mq la percentuale di superficie fondiaria occupata dalla superficie coperta ($Sc/Sfx100$).
2. Il rapporto di copertura dei nuovi interventi di Trasformazione previsti non può superare l' Rc desumibile dalle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento" o da eventuali piani attuativi per ciascun lotto fondiario.
3. Eventuali volumi interrati, realizzati ai sensi dell'art. 2 della L. 122/89 potranno superare il rapporto di copertura previsto e fatto salvo quanto prescritto dal comma 5 dell'Art. 30 delle presenti norme.

Art. 10 - Superficie coperta (Sc)

1. La superficie coperta è la proiezione orizzontale di tutti gli edifici, principali ed accessori presenti sul lotto fondiario, compresi i porticati, le tettoie, le verande.
2. Sono escluse dal computo della Sc le terrazze, i balconi, le logge a sbalzo e le scale aperte. Le pensiline a sbalzo e gli oggetti ornamentali, non rientrano nel computo della Sc del fabbricato di progetto o di quello da ampliare, fino ad oggetti di ml 4,50 per gli edifici produttivi e di ml 3 per le altre destinazioni.
3. Le pensiline dei distributori di carburanti non costituiscono superficie coperta se ad esclusiva protezione dell'impianto di distribuzione.
4. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ai fini del superamento delle barriere architettoniche e per l'adeguamento tecnologico, la realizzazione dei vani ascensori ed dei volumi tecnici, nei limiti strettamente necessari, non è computata nella superficie coperta.

Art. 11 - Superficie fondiaria (Sf)

1. Sf misura in mq la superficie destinata all'edificazione non destinata a servizi, attrezzature e spazi pubblici o d'uso pubblico, desunta dalle tavole "usi del suolo e modalità d'intervento".
2. I servizi, le attrezzature e gli spazi pubblici o d'uso pubblico sono individuati dalle seguenti sigle: Pp, Ps, Pz, Vg, Vp, Sa, Sb, Sc, Sd, Sd1, Sh, Si, Sp, Sr, Ss, St, St1, Su.

Art. 12 - Superficie lorda di pavimento (Slp)

1. Slp misura in mq la somma delle superfici coperta di ogni piano dell'edificio moltiplicata per 0,9, nel calcolo sono compresi anche i piani seminterrati, gli interrati ed i sottotetti abitabili.
2. Per la definizione di "seminterrato", "interrato", "sottotetto" e "locali non abitabili" si rinvia al Regolamento edilizio e al Regolamento d'Igiene.

Art. 13 - Superficie permeabile

Si considera superficie permeabile quella, non bitumata né pavimentata con materiali chiusi e non impegnata da costruzioni dentro e fuori terra, con esclusione delle opere idrauliche di raccolta, che consente l'assorbimento delle acque meteoriche senza il ricorso a sistemi di drenaggio e canalizzazioni. Di norma tale superficie dovrà essere inerbita e dotata di opportune masse vegetali.

Art. 14 - Superficie territoriale (St)

St misura in mq. la superficie complessiva di un'area, comprensiva delle aree di pertinenza degli edifici e di quelle destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate nelle tavole del Regolamento Urbanistico.

Art. 15 - Termini specifici

Nel Regolamento Urbanistico ricorrono alcuni termini che assumono un significato specifico all'interno del nuovo Piano Strutturale. Essi, con le relative definizioni, sono :

Destinazioni d'uso

1. Per destinazione d'uso si intende il complesso delle funzioni previste e ammesse in zone edificate e non.

2. Si individuano di seguito le destinazioni d'uso principali e le loro articolazioni; ad esse si farà riferimento negli articoli successivi. Quando è prevista o ammessa la destinazione d'uso principale senza ulteriori precisazioni tutte le sue articolazioni sono da intendersi previste e ammesse.

3. Sono destinazioni d'uso principali : le attività agricole, le attività industriali e artigianali, le attività terziarie (Commerciale, Turistico- ricettiva, Direzionale, Commerciale all'ingrosso e depositi), le infrastrutture e attrezzature della mobilità, la residenza, i servizi e le attrezzature di uso pubblico, gli spazi scoperti d'uso pubblico.

4 . Le destinazioni d'uso principali si articolano nel modo seguente:

a) Residenziale - R : residenze urbane permanenti;

b) Industriale e artigianale - I : fabbriche e officine (compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici e amministrativi, abitazioni di servizio, se strettamente connessi); depositi della produzione coperti e scoperti; costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasforma-zione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici;

c) Commerciale - Tc: le strutture commerciali definite dalla L.R. Urbanistica, esposizioni commerciali, locali di somministrazione (bar, ristoranti, pizzerie e simili);

d) Turistico-ricettiva - Tr: alberghi, motel, ostelli, campeggi, residence e altre attività ricettive previste dalla Legislazione Regionale;

e) Direzionale - Tu: palazzi per uffici, banche, centri di ricerca, parchi scientifici e tecnologici;

f) di servizio – S;

g) Commerciale all'ingrosso e depositi commerciali - Tc1: magazzini e depositi commerciali all'ingrosso; depositi merceologici all'aperto; depositi per la logistica;

h) Attività agricole e funzioni connesse ai sensi di Legge - A: campi coltivati, colture floro-vivaistiche, boschi, pascoli; abitazioni per i conduttori dei fondi; serre; annessi agricoli necessari alla conduzione dei fondi; costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo intensivo; agriturismo.

La categoria principale S - di servizio - è articolata nelle seguenti categorie secondarie:

- Sa - Servizi di assistenza sociale e sanitaria: centri di assistenza, case di riposo, residenze protette, campi per famiglie nomadi;
- Sb - Servizi per l'istruzione di base: asili, scuole per l'infanzia, scuole d'obbligo;
- Sc - Servizi cimiteriali;
- Sd - Servizi per la cultura e lo spettacolo: musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, discoteche, sale convegni e mostre, biblioteche;
- Sd1 - Servizi per il culto: chiese, conventi, oratori ed altri edifici di culto;
- Sh - Servizi ospedalieri e sanitari: presidi ospedalieri con attività e funzioni di supporto, cliniche, centri medici poli-specialistici, ambulatori, poliambulatori;
- Si - servizi per l'istruzione superiore: scuole non dell'obbligo, scuole speciali;
- Sp - Parcheggi coperti;
- Sr - Servizi sociali e ricreativi: centri sociali, centri culturali e ricreativi, centri polivalenti, mense;
- Ss - servizi sportivi: palestre piscine, palazzi dello sport, campi sportivi coperti;
- St - Servizi tecnici e amministrativi: servizi postelegrafonici e telefonici, servizi comunali e della protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari;
- St1 - Impianti tecnologici: impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti e delle acque reflue;

- Su - Università e servizi universitari: attrezzature didattiche e di ricerca, scuole speciali di livello universitario, residenze universitarie;

- Altri servizi S: spazi espositivi per la produzione; mercati; collegi, convitti, studentati, pensionati, residenze sociali; parcheggi a raso (Pp), impianti sportivi scoperti (Ps), piazze e simili (Pz), giardini (Vg), parchi (Vp); stazioni passeggeri (Mp); centro servizi per la mobilità (Md).

- Srs - Edilizia residenziale sociale

- I depositi di materiali all'aperto sono ammessi dove è prevista la specifica funzione e nei casi regolamentati dalla Disciplina di distribuzione e localizzazione delle funzioni.

Elementi costitutivi degli edifici e degli spazi aperti

1. Per “elementi costitutivi degli edifici e degli spazi aperti” debbono intendersi le parti che li costituiscono e che, per geometria, soluzioni tecniche ed architettoniche, tipo di materiali e rapporti reciproci, concorrono a definire la forma ed il disegno architettonico.

2. Sono elementi costitutivi degli edifici: superfici parietali, cantonali, colonne, lesene e paraste, pilastri, cornici, cornicioni, aperture, archi, solai, volte, balconi e ballatoi, balaustre, ringhiere ed elementi di protezione, pavimentazioni, coperture, infissi, logge e porticati, grate, cancellate ed altri elementi di chiusura, strutture di collegamento

Guida

Per “guida” si intende l’insieme di descrizioni, consigli, indirizzi, obblighi e divieti atti a orientare la progettazione esecutiva di edifici e spazi aperti. Il Regolamento urbanistico è corredato di una Guida agli interventi sugli edifici, da una Guida agli interventi sugli spazi verdi e da una Guida degli interventi sulle strade.

Invarianti

Per “invarianti” si intendono le caratteristiche di singoli luoghi, parti di città o di territorio che si sono dimostrate o che il piano intende affermare come stabili nel tempo.

Materiali semplici e materiali complessi

1. Per “materiale” si intende tutto ciò che può essere combinato e composto. “**Materiale urbano**” è ciò che viene utilizzato con tecniche e modalità compositive differenti per definire lo spazio della città nelle sue diverse parti. I materiali sono distinti in “semplici” e “complessi”. In queste norme sono presi in considerazione i materiali semplici e complessi degli spazi aperti d’uso pubblico esistenti e di nuova costruzione.

2. Sono materiali semplici vegetali ed artificiali: le formazioni boschive, i filari, le barriere vegetali, le siepi, i prati, le carreggiate stradali, le rampe carrabili, gli spazi per la sosta automobilistica, le piste ciclabili, i percorsi ciclo-pedonali, i percorsi pedonali, gli spazi pedonali, i marciapiedi, i muri di sostegno, le cellule ecologiche, i passaggi per la fauna.

3. I materiali complessi sono costituiti dall’accostamento di materiali semplici vegetali ed artificiali. Sono materiali complessi: i boschi, le bande verdi naturali, i parchi e i giardini, gli impianti sportivi scoperti, i parcheggi a raso, le strade, gli orti urbani, i tunnel e le serre.

Principio insediativo

Per “principio insediativo” si intende il modo nel quale edifici, manufatti e spazi aperti si dispongono e compongono nel territorio secondo determinati orientamenti, rapporti con l’orografia e con la geometria delle divisioni parcellari e dei tracciati.

Progetto di suolo

Per “progetto di suolo” si intende l’insieme degli interventi e delle opere che modificano lo stato e i caratteri del suolo calpestabile pubblico e d’uso pubblico, ridefinendone il disegno e gli usi. Gli interventi previsti dal progetto di suolo consistono nella sistemazione delle aree non edificate attraverso opere di piantumazione, pavimentazione e trattamento del terreno.

Progetto norma

1. Per “progetto norma” si intende un insieme di criteri e prescrizioni, corredati da rappresentazioni grafiche, che sintetizzano i caratteri e gli obiettivi dei singoli interventi di trasformazione previsti dal piano, definiscono il principio insediativo, le quantità da osservare, il disegno degli spazi pubblici o ad uso pubblico.

2. Nel Piano Strutturale gli obiettivi, il principio insediativo, le quantità edificatorie massime e le quantità minime degli spazi e servizi di uso pubblico hanno valore prescrittivo, mentre la descrizione grafica ha carattere indicativo.

3. Nel Regolamento Urbanistico gli elementi costituenti il Progetto Norma assumeranno carattere prescrittivo.

Schema direttore

1. Per “schema direttore” si intende un insieme di indicazioni e prescrizioni riguardanti in primo luogo il progetto di suolo di un’area estesa, eventualmente appartenente a differenti sistemi e sub-sistemi ed interessata da programmi di trasformazione legati da unitarietà tematica.

2. Nel Piano Strutturale gli obiettivi di trasformazione territoriale hanno valore prescrittivo.

3. Nel Regolamento Urbanistico gli elementi costituenti lo Schema Direttore assumeranno carattere prescrittivo e potranno riguardare allineamenti, accessi, altezza degli edifici, fronti commerciali e specifiche destinazioni d’uso.

Sistema, sub-sistema e ambito

Per “sistema” si intendono porzioni del territorio comunale (spazi aperti e edifici) dotate di una comune identità e tra loro integrate, non

necessariamente contigue e con differenti estensioni, che assumono un ruolo peculiare nel territorio e nelle quali sono ospitate in modo prevalente determinate funzioni. I sistemi coprono l'intero territorio comunale. Entro ciascun sistema sono riconoscibili "sub-sistemi", ovvero parti di un sistema che presentano particolari connotazioni ambientali, principi insediativi e/o modi d'uso. I sub-sistemi del sistema ambientale sono, a loro volta, suddivisi in "ambiti".

Statuto dei luoghi

Per statuto dei luoghi si intende l'insieme di relazioni geometriche, funzionali e simboliche che intercorrono tra i materiali costitutivi del luogo e che concorrono a definirne il ruolo e le prestazioni indipendentemente dal valore storico o ambientale. Lo statuto dei luoghi determina i diversi tipi di intervento cui gli stessi possono essere assoggettati. In particolare distingue le parti che, contribuendo a formare l'immagine condivisa della città, sono assoggettate ad azioni di conservazione (restauro, manutenzione) o di adeguamento (risanamento, ristrutturazione) da quelle che, invece, sono sottoposte a trasformazione per modificarne ruolo e prestazioni.

Unità territoriali organiche elementari

Per unità territoriali organiche elementari si intendono parti riconoscibili di città o di territorio, dotate di una relativa autonomia per le quali vengono determinate le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni che possono essere ospitate, nonché delle infrastrutture e dei servizi necessari.

Diritti edificatori

Il diritto edificatorio della L.R. Lombardia è generato dall'applicazione dell'indice territoriale o dell'indice fondiario alla superficie dei suoli soggetti a trasformazione o dal riconoscimento da parte dell'Amministrazione Comunale di quantità edificatorie fisse. I diritti edificatori sono riconosciuti alla proprietà del suolo attraverso la perequazione urbanistica, le premialità e le compensazioni (art.29 bis).

Trasferimento e utilizzazione dei diritti edificatori

I diritti edificatori sono negoziabili tra i soggetti interessati nel rispetto delle norme fissate nel Regolamento Urbanistico, nei Piani Attuativi e nei Progetti Norma.

I diritti edificatori attribuiti ai suoli mediante la perequazione urbanistica di cui al successivo art. 29 bis sono utilizzabili entro i termini temporali di validità delle previsioni del RU.

I diritti edificatori generati dalle premialità o dalle compensazioni di cui all'art. 29 bis sono attribuiti dal Comune a suoli catastalmente individuati ed hanno validità a tempo indeterminato.

I diritti edificatori possono essere trasferiti da suoli identificati come particelle nel Catasto dei Terreni o come Ente Urbano ad altri suoli anch'essi identificati come particelle nel medesimo Catasto. Il trasferimento dei diritti edificatori è definito dalle parti interessate ed avviene con atto notarile. L'efficacia del trasferimento, nei confronti del Comune, è subordinata all'avvenuta comunicazione all'Amministrazione Comunale dei relativi atti. La proprietà e la compravendita dei diritti edificatori sono sottoposte alle leggi dello Stato in materia di pubblicità immobiliare, opponibilità ai terzi e di fiscalità immobiliare statale e comunale.

L'utilizzo dei diritti edificatori è assoggettato alle norme fissate nel Piano Strutturale, nel Regolamento Urbanistico, nei Piani Attuativi e nei Progetti Norma. L'Amministrazione Comunale non riconosce il trasferimento di diritti edificatori in contrasto con la disciplina di atti e strumenti di pianificazione comunale o sovraordinata.

I diritti edificatori sono annotati nell'apposito Registro Comunale dei Diritti Edificatori.

Registro Comunale dei Diritti Edificatori

Il Registro Comunale dei Diritti Edificatori (d'ora in poi Registro) è istituito dall'Amministrazione Comunale ed annota, per ciascuna particella catastalmente individuata, i diritti edificatori generati dalla perequazione urbanistica e quelli frutto di compensazioni e di premialità. I diritti edificatori generati dalla perequazione urbanistica sono annotati nel Registro su richiesta effettuata dal proprietario, dall'acquirente o dal venditore. In occasione della loro annotazione l'Amministrazione Comunale definisce la quantità di tali diritti in relazione alla zona ed alla destinazione, sulla base del principio dell'equivalenza. Sono validi a tempo determinato e la loro validità coincide con il limite temporale di durata delle previsioni del R.U..

I diritti edificatori generati dalle compensazioni e dalle premialità sono riconosciuti dall'Amministrazione Comunale con specifici atti in seguito all'assolvimento, da parte dei soggetti interessati, delle obbligazioni che costituiscono il presupposto materiale al loro riconoscimento. In occasione della loro annotazione nel Registro, l'Amministrazione Comunale definisce la quantità di tali diritti in relazione al valore economico delle obbligazioni assolte, alla zona ed alla destinazione, sulla base del principio dell'equivalenza. Sono validi a tempo indeterminato.

Il Registro è strumento funzionale alle seguenti attività di governo del territorio:

- a) informazione e pubblicità circa lo stato dei diritti edificatori riconosciuti e connessi alla proprietà immobiliare;
- b) piani attuativi e rilascio dei titoli abilitativi;
- c) imposta comunale sulle aree fabbricabili (ICI);
- d) determinazione delle indennità di espropriazione.

Dietro richiesta dell'avente titolo, l'Amministrazione Comunale, sulla base delle risultanze del Registro, rilascia un Certificato di Conformità dei diritti edificatori attestante:

- numero progressivo;
- data di rilascio del certificato attestante i diritti edificatori;
- nome e cognome, luogo e data di nascita, ovvero la ragione sociale e la sede, del soggetto cui viene rilasciato il certificato;
- dati identificativi catastali della particella cui afferiscono i diritti edificatori;
- quantità e destinazione urbanistica dei diritti edificatori riconosciuti dal Comune alla particella catastale;
- estremi degli atti comunali attinenti al riconoscimento dei diritti edificatori ovvero degli atti notarili attinenti all'acquisto o alla cessione dei diritti edificatori;
- volturazioni inerenti le acquisizioni o le cessioni dei diritti edificatori avvenute nel tempo.

Nel Registro i diritti edificatori sono annotati in unità di superficie utile lorda (Sul). Qualora in origine siano espressi mediante parametri urbanistici diversi, in occasione della loro annotazione nel Registro sono convertiti in unità di Sul utilizzando l'apposita tabella di conversione predisposta dall'Amministrazione Comunale.

Il formato tecnico del Registro è predisposto a cura dell'Amministrazione Comunale. Il Consiglio Comunale delibera sulla istituzione del Registro dei diritti edificatori e sulle modalità di aggiornamento e conservazione.

Art. 16 - Volume (V)

1. V misura il prodotto $Sc \times H$ dell'edificio, computato vuoto per pieno, con le seguenti specificazioni:
 - nel caso che l'edificio abbia superficie diversa ai vari piani o sia costituito da corpi di fabbrica aventi altezze diverse il volume viene computato come sommatoria del prodotto delle superfici per le rispettive altezze;
 - nel caso di edifici produttivi, edifici per impianti sportivi coperti ed edifici con destinazioni d'uso Sd ed Sd 1 per il culto, si assumerà, per il calcolo del volume ai soli fini della determinazione delle superfici a parcheggio pubblico e privato, un'altezza virtuale pari a ml. 3,50 per ogni piano. Agli stessi fini, negli interventi sul patrimonio edilizio esistente con cambio di destinazione a residenza e uffici, si assumerà un'altezza virtuale di ml 3,00 per altezze reali superiori, fino ad altezze reali di ml 5,00.
 - nel caso di terreni in pendenza l'altezza dell'edificio, o di ciascun corpo di fabbrica, è rappresentata dalla media ponderata delle lunghezze e delle altezze delle singole facciate, utilizzando la seguente formula:
 $H = \text{sommatoria } h_j \times l_j \text{ sommatoria } l_j$
dove h_j sono le altezze delle singole facciate (qualora la facciata abbia altezza variabile, si rappresenta la media tra la massima e la minima altezza come previsto dall'Art. 4 delle presenti norme), l_j sono le lunghezze delle singole facciate.
 - nel caso in cui si debba procedere allo scavo del terreno per accedere al piano interrato, l'altezza per il calcolo del volume, qualora la larghezza dello scavo aderente al fabbricato non superi i ml. 6, sarà misurata dalla quota del terreno aderente allo scavo.
2. Il volume dei sottotetti con copertura inclinata viene valutato come segue:
 - nell'ipotesi in cui nessun punto del sottotetto superi l'altezza interna di ml. 2,70, il volume viene calcolato come prodotto della superficie lorda del piano sottotetto per l'altezza compresa tra l'estradosso del solaio di calpestio e la quota in gronda della copertura come definita all'Art. 4;
 - nell'ipotesi in cui l'altezza del sottotetto superi i ml. 2,70 il volume viene calcolato come prodotto della superficie lorda per l'altezza media delle falde.
3. Sono esclusi dal computo del volume gli elementi destinati a contenere apparecchiature tecnologiche che non sono inserite all'interno della sagoma dell'edificio quali: gli apparecchi di abbattimento, depurazione e trattamento degli scarichi gassosi, serbatoi, extracorsa degli ascensori, centrali tecniche, etc. Sono altresì esclusi i portici, le pensiline, i piani a pilotis e le logge; la parte dello spessore eccedente cm. 30 dei solai (intendendo per spessore di solaio la

distanza tra la superficie del soffitto e quella del pavimento soprastante, ma con esclusione di eventuali pavimenti galleggianti, controsoffittature non facenti corpo con la struttura del solaio

4. Sono computati integralmente i volumi che interrompono la continuità della parte a pilotis. Possono essere consentite parziali chiusure del piano a pilotis, con cancellate al solo scopo di custodia di mezzi di trasporto a due ruote.

5. Qualora una parte del fabbricato in corrispondenza del piano terreno sia lasciata libera per il collegamento diretto tra strada e cortile o tra cortili, e se l'altezza della stessa non sia inferiore a ml. 2.40 ; il volume corrispondente a tale parte libera non sarà computato nel calcolo del volume.

6. Il volume di fabbricati esistenti sarà determinato con le modalità previste dal presente articolo.

Art. 17 - Allineamenti, fronti continui e discontinui

Nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento" compaiono le indicazioni di allineamento, fronte continuo e fronte discontinuo. In ciascuno di questi casi l'edificazione dovrà obbligatoriamente costituire rispettivamente un allineamento, un fronte continuo o un fronte discontinuo e specificamente:

- l'allineamento rappresenta il riferimento per la linea di proiezione in pianta della facciata di uno o più edifici, rispetto ad esso sono possibili arretramenti parziali, ma non sono ammessi sbalzi (ad eccezione di pensiline e terrazzi);
- il fronte continuo rappresenta il riferimento per la linea di proiezione in pianta della facciata di uno o più edifici senza soluzione di continuità tra i volumi che li compongono, rispetto ad esso sono possibili arretramenti parziali, ma non sono ammessi sbalzi (ad eccezione di pensiline e terrazzi);
- il fronte discontinuo rappresenta il riferimento per la linea di proiezione in pianta della facciata di più edifici separati, rispetto ad esso sono possibili arretramenti parziali, ma non sono ammessi sbalzi (ad eccezione di pensiline e terrazzi).
- i volumi a sbalzo, qualora previsti, costituiranno il limite più avanzato dell'edificio, che non potrà comunque superare gli allineamenti prescritti.

Titolo III- Attuazione

Capo I - Tipi di intervento

Art.18 - Generalità

6.1. Con riferimento all'Art. 96 della parte terza "Statuto dei luoghi" del Piano Strutturale, i tipi di intervento sono: manutenzione ordinaria (mo), manutenzione straordinaria (ms), restauro (re), risanamento conservativo (rc), ristrutturazione (ri), ristrutturazione con ampliamento (ri), demolizione con ricostruzione (dr), demolizione senza ricostruzione (d), ristrutturazione urbanistica e recupero ambientale (ru), nuova edificazione e nuovo impianto (ne).

6.2. I tipi d'intervento sugli edifici sono definiti dalla L n. 457/78 e dalla LR ; tuttavia, allo scopo di integrare correttamente le definizioni contenute nelle presenti norme e nelle guide si riportano negli articoli successivi (artt. da 19 a 28) ulteriori specificazioni e articolazioni. Non sono considerati edifici esistenti i ruderi : costruzioni prive di valore storico o ambientale, che, a causa del loro stato di fatiscenza ed obsolescenza, non possono più adempiere ad una qualsiasi funzione .

6.3. Con riferimento al punto 4 dell'Art.96 delle norme del Piano Strutturale su un medesimo edificio o spazio aperto oltre al tipo d'intervento indicato dal Regolamento Urbanistico sono ammessi i seguenti tipi di intervento :

- dove è prescritta la manutenzione straordinaria è ammessa la manutenzione ordinaria e la demolizione senza ricostruzione;
- dove è prescritto il risanamento conservativo sono ammessi la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro e la ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui all'art. 22 delle presenti norme,
- dove è prescritta la ristrutturazione edilizia è ammessa la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il risanamento conservativo, la demolizione senza ricostruzione e gli ampliamenti nei limiti di cui agli artt. 23 e 24;
- dove è prescritta la demolizione con ricostruzione è ammessa la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, la demolizione senza ricostruzione e la ristrutturazione con le limitazioni di cui al 4° comma dell'art. 30;
- dove è prescritta la demolizione senza ricostruzione è ammessa la manutenzione ordinaria e la manutenzione straordinaria;
- dove è prescritto il restauro è ammessa la sola manutenzione ordinaria, con le limitazioni di cui all'art. 21.

6.4. Il cambiamento della destinazione d'uso é compatibile con tutti i tipi di intervento, con esclusione di quelli manutentivi, fatte salve ulteriori indicazioni. Esso può avvenire anche senza comportare opere edilizie e consistere nella sola sostituzione degli usi esistenti con altri. Qualora il cambiamento della destinazione d'uso comporti opere edilizie, queste rientrano nei tipi di intervento precedentemente identificati e in quanto tali vengono definite e normate.

6.5. Le norme di tutti gli strumenti urbanistici attuativi del Regolamento Urbanistico dovranno riferirsi alla definizione dei tipi di intervento di cui gli artt. da 19 a 28 delle presenti norme.

6.6. Nella definizione dei tipi di intervento vengono utilizzate le nozioni che trovano specifico approfondimento nella "Guida agli interventi sugli edifici", nella "Guida agli interventi sugli spazi verdi" e nella "Guida agli interventi sulle strade".

Art.19 - Manutenzione ordinaria

1. Gli interventi consistono in opere per la riparazione, il rinnovo e la sostituzione degli elementi tecnici e di finitura (superfici parietali, elementi decorativi e infissi); degli elementi non strutturali della copertura (manto, gronda, pluviali, canne fumarie e camini ecc.); per il mantenimento in efficienza degli impianti tecnici esistenti (idraulico, igienico sanitario, elettrico, fognario, termico, di ventilazione), dei sistemi di protezione (isolamento termico, isolamento acustico, impermeabilizzazioni ecc.) e degli arredi degradati.

Gli interventi di manutenzione ordinaria non si applicano agli elementi strutturali degli edifici e possono comportare la modifica delle caratteristiche architettoniche esistenti.

2. Gli interventi di manutenzione ordinaria si riferiscono sia agli edifici, sia agli spazi aperti.

3. Gli interventi di manutenzione ordinaria riferiti agli edifici sono: a1- pulitura, consolidamento e riparazione degli elementi tecnici e di finitura (superfici parietali esterne, elementi decorativi, infissi ecc.) eseguiti senza modificare preesistenti aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, ossia in generale seguendo le indicazioni della "Guida agli interventi sugli edifici". Le opere in ogni caso debbono riguardare preferibilmente l'intera facciata dell'edificio;

a2- ripristino degli elementi tecnici e di finitura danneggiati (superfici parietali esterne, elementi decorativi, infissi ecc.) eseguito senza modificare preesistenti aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, ossia in generale seguendo le indicazioni della "Guida agli interventi sugli edifici";

a3- riparazione e rifacimento delle pavimentazioni, degli intonaci e delle tinteggiature interne;

a4- riparazione e sostituzione parziale degli elementi non strutturali della copertura (manto, gronda, pluviali, canne fumarie e camini ecc.) senza modificare materiali e modalità di posa;

a5- riparazione e sostituzione degli impianti tecnici esistenti (idraulico, elettrico, fognario, termico, di ventilazione ecc.), senza che ciò comporti la creazione di nuovi volumi e superfici o che modifichi elementi e parti significative dell'edificio;

a6- riparazione e sostituzione di materiali e di elementi dei sistemi di protezione (isolamento termico, isolamento acustico ed impermeabilizzazione ecc.).

4. Per gli edifici destinati ad attività industriali ed artigianali, fatta salva la circolare ministeriale 1918 del 16/11/77, sono interventi di manutenzione ordinaria anche le riparazioni degli impianti di lavorazione che incidano sull'edificio attraverso l'esecuzione delle opere sopra indicate.

5. Gli interventi di manutenzione ordinaria riferiti agli spazi aperti pubblici e di uso pubblico, sono:

a7- riparazione e sostituzione di impianti tecnici esistenti (idraulico, di drenaggio profondo, elettrico, fognario ecc.), senza modifiche significative dello spazio aperto;

a8- riparazione di manufatti (pozzi, cisterne, vasche, fontane, chioschi ecc.), elementi e attrezzature (panche, fontane, giochi, ecc.), sistemazione e sostituzione di recinzioni, parapetti, muretti;

a9- riparazione e sostituzione di parti delle pavimentazioni esistenti senza modificare le modalità di posa, la forma, e senza modifica del funzionamento dello spazio aperto;

a10- riparazione e sostituzione di parti della rete di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie (gore, canali, cunette, canalette, tombini, drenaggi superficiali ecc.) nonché delle opere di consolidamento dei terreni in pendio e delle scarpate (rilevati e terrazzamenti) senza modifica del funzionamento dello spazio aperto a11- riparazione e sostituzione delle opere di sistemazione idraulica in alveo e delle sponde (briglie, traverse, pennelli, argini);

Art. 20 - Manutenzione straordinaria

1. Gli interventi consistono in opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire singoli elementi degradati anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare servizi e impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

2. Gli interventi sulle strutture non devono costituire alterazione sostanziale del comportamento statico del fabbricato, della gerarchia degli elementi strutturali,

b2- consolidamento, sostituzione, rifacimento di parti delle strutture orizzontali (solai, balconi e volte) senza modifica di quota, planimetria e tipo e senza modifica dei materiali per quanto riguarda gli edifici sottoposti a risanamento conservativo (rc);

b3- consolidamento, sostituzione, rifacimento di parti delle strutture di copertura (a falde inclinate o in piano) senza modifica di forme e quote (d'imposta e di colmo) e senza modifica dei materiali per quanto riguarda gli edifici sottoposti a risanamento conservativo (rc). Le quote d'imposta e di colmo delle falde della copertura, potranno essere lievemente modificate solo per consentire la realizzazione del cordolo antisismico, quando la distanza fra i due elementi strutturali, falda e piano orizzontale, sia insufficiente a realizzare il cordolo stesso.

b4- consolidamento, sostituzione, rifacimento di parti delle strutture di collegamento verticale (scale, rampe, vani ascensori e vani montacarichi) senza modifica di quota, planimetria e tipo e senza modifica dei materiali per quanto riguarda gli edifici sottoposti a risanamento conservativo (rc);

b5- realizzazione di modeste ed episodiche modifiche murarie sui prospetti esterni, coordinate e compatibili con l'impianto preesistente delle facciate e non connesse a trasformazioni distributive e di composizione dell'organismo edilizio.

b6- realizzazione ed integrazione di servizi e impianti tecnici (idraulico, igienico sanitario, elettrico, fognario, termico, di ventilazione ecc.) senza alterare i volumi urbanistici esistenti, la superficie lorda di pavimento, gli orizzontamenti e l'assetto generale dello spazio aperto;

b7- rifacimento e sostituzione integrale degli elementi non strutturali della copertura (manto, gronda, pluviali, canne fumarie e camini ecc.) secondo le indicazioni della "Guida agli interventi sugli edifici";

b8- installazione degli impianti tecnici di tipo solare e di pompe di calore destinati alla produzione di acqua e aria calda, come estensione dell'impianto idro-sanitario già in opera, senza alterare i volumi urbanistici esistenti, la superficie lorda di pavimento, gli orizzontamenti e l'assetto generale dello spazio aperto;

b9- realizzazione dei sistemi di protezione (isolamento termico, isolamento acustico, impermeabilizzazioni ecc.), volti alla eliminazione dell'umidità; anche con eventuale e finalizzato adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, seguendo le indicazioni della "Guida agli interventi sugli edifici" (paragrafo 4.1).

6. Gli interventi di manutenzione straordinaria riferiti agli spazi aperti pubblici e di uso pubblico, sono:

b10- installazione e modifica di impianti tecnici (idraulico, di drenaggio profondo, elettrico, fognario ecc.);

della distribuzione delle sollecitazioni statiche, seguendo le indicazioni della "Guida agli interventi sugli edifici".

3. Gli interventi sugli elementi tecnici e di finitura devono essere realizzati di preferenza secondo tipi, materiali e colori tradizionali o compatibili con i caratteri dell'edificio e debbono essere estesi preferibilmente a tutte le parti (falde di copertura o facciate) che costituiscono il corpo di fabbrica.

4. Gli interventi di manutenzione straordinaria si riferiscono sia agli edifici sia agli spazi aperti.

5. Gli interventi di manutenzione straordinaria riferiti agli edifici sono:

b1- consolidamento e rifacimento di parti delle strutture di dazione, delle strutture verticali portanti (continue e puntiformi) senza modifica dei materiali per quanto riguarda gli edifici sottoposti a risanamento conservativo (rc);

b11- installazione e rifacimento di manufatti (vasche, fontane, chioschi, recinzioni, giochi, apparecchi di illuminazione, parapetti e muretti ecc.) senza intervenire sull'assetto generale dello spazio aperto;

b12- rifacimento delle pavimentazioni con sostituzione di materiali ed eventuale modifica delle modalità di posa, forma e funzionamento senza alterare l'assetto generale dello spazio aperto;

b13- rimozione di elementi e costruzioni precarie;

b14- realizzazione e modifica della rete di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie (gore, canali, cunette, canalette, tombini, drenaggi superficiali ecc.) nonché delle opere di consolidamento dei terreni in pendio e delle scarpate;

b15- modifica e rifacimento di manufatti relativi al funzionamento della rete di deflusso delle acque superficiali (briglie, traverse, pennelli, argini) senza apportare modifiche al profilo generale di equilibrio dell'asta fluviale e alla sezione idraulica della stessa;

Art. 21 - Restauro

1. Gli interventi si riferiscono sia agli edifici sia agli spazi aperti.

2. Gli interventi sugli edifici consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato a conservare l'esistente nei suoi caratteri architettonici (tipologici, costruttivi, formali e strutturali) e negli elementi costitutivi, come indicati all'art. 15, consentendone una destinazione d'uso compatibile, anche ricorrendo all'impiego di tecniche non tradizionali, purché il ricorso ad esse sia strumentale alla conservazione del fabbricato o di una sua parte.

3. Negli edifici sono consentiti tutti gli interventi sugli elementi strutturali che comportino alterazioni "leggere", seguendo le indicazioni della "Guida agli interventi sugli edifici" e che possano ricondursi, dal punto di vista strutturale, ad interventi di "consolidamento" o di "ricostruzione", secondo le definizioni contenute nella "Guida agli interventi sugli edifici".

Potranno essere eliminate parti che alterano l'edificio, compromettendone stabilità, fruibilità e riconoscibilità.

Una particolare categoria di beni immobili è costituita dai manufatti edilizi in stato di rudere per i quali, se sottoposti alla categoria restauro potranno essere recuperati nell'ottica del mantenimento o del ripristino dei caratteri costruttivi, tecnologici e materici originari, previa documentata descrizione dello stato dei luoghi con puntuale individuazione della natura degli elementi costitutivi, della descrizione dettagliata degli accorgimenti progettuali e/o tecnico costruttivi per la proposta di edificazione per le parti mancanti in relazione al mantenimento sul piano dell'immagine di quanto preesisteva. In particolare, sono compatibili con tal genere di interventi di ripristino: le opere di ricostruzione e di rifacimento di parti alterate per crolli, per trasformazioni precarie o rese inagibili per incuria o degrado.

4. Per gli immobili indicati con la sigla re nelle planimetrie, le opere, indipendentemente dalla loro classificazione tipologica e quindi anche negli interventi manutentivi, dovranno essere eseguite con le modalità di cui al presente e ai successivi commi.

Negli edifici sono in genere vietati i seguenti interventi:

- impiego diffuso di elementi o materiali consolidanti le cui caratteristiche meccaniche siano estranee a quelle degli elementi o materiali originari;
- l'impiego di elementi o materiali per i quali non sia nota la compatibilità con gli elementi o materiali originari;
- aumento consistente del peso proprio della struttura portante o dei sovraccarichi, con pregiudizio della resistenza di alcune parti o dell'intero fabbricato;
- inserimento di elementi costruttivi la cui rigidità, molto superiore a quella delle parti adiacenti, possa indurre effetti nocivi sulla stabilità dell'intero edificio o di una sua parte, in caso di sollecitazioni di tipo dinamico.

5. Sugli elementi tecnici e di finitura potranno essere compiute operazioni di pulizia e di limitato e parziale rifacimento, oltre a interventi di consolidamento, seguendo le indicazioni della "Guida agli interventi sugli edifici". L'integrazione e la realizzazione di servizi e impianti tecnici non devono alterare i volumi esistenti, la superficie lorda di pavimento, la quota degli orizzontamenti e della copertura e non devono variare in generale l'assetto dello spazio aperto.

6. Può essere consentita la modifica del numero delle unità immobiliari mantenendo i caratteri distributivi dell'edificio e senza interventi che comportino trasformazioni tipologiche e/o strutturali previo parere favorevole della CQAP (Commissione Qualità Architettura e Paesaggio) ai sensi della vigente Legge Regionale Urbanistica e successive modificazioni e integrazioni.

7. Per gli edifici e le aree di rilevante valore storico, artistico o ambientale e come tali inseriti nell'elenco allegato all'Art. 120 il restauro dovrà essere definito con l'ausilio delle schede, dei materiali e delle tecnologie descritte nella "Guida agli interventi sugli edifici".

8. Gli interventi sugli spazi aperti pubblici o di uso pubblico consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato a conservare l'esistente nei suoi caratteri tipologici e formali, nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale. Il restauro degli spazi aperti, può comportare:

- interventi sugli impianti tecnici (idraulico, di drenaggio profondo, elettrico, fognario), sui sistemi di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie, nonché sulle opere di consolidamento dei terreni in pendio e delle scarpate;
- interventi sui manufatti, sui materiali decorativi ed architettonici, sulle attrezzature, sui percorsi, sulle recinzioni, sui muri, sulle gradinate, su spazi pavimentati o superfici in terra, sugli apparecchi di illuminazione e i loro supporti;
- eliminazione di elementi e parti incongruenti con lo spazio aperto
- (pensiline, tettoie, verande, abbaini, baracche, costruzioni precarie, ecc.);
- interventi sugli impianti vegetazionali.

Art.22 - Risanamento conservativo

8.1. Gli interventi si riferiscono sia agli edifici sia agli spazi aperti.

8.2. Gli interventi sugli edifici consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato alla conservazione ed al recupero della loro fruibilità col ripristino di sane condizioni igieniche, statiche e funzionali, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto, senza aumento di volume e di superficie coperta, nel rispetto degli elementi tipologici (definiti dai caratteri distributivi dell'edificio, formali (definiti dalla sagoma planivolumetrica e dall'organizzazione dei prospetti) e strutturali.

8.3. Gli interventi sugli elementi possono comportare rinnovo e sostituzione parziale delle strutture, seguendo le indicazioni della "Guida agli interventi sugli edifici".

8.4. In particolare il risanamento conservativo può comportare: c1- consolidamento delle strutture di fondazione;
c2- consolidamento, rifacimento, sostituzione non sistematica delle strutture verticali portanti, orizzontali e di collegamento verticale anche in funzione della normativa antisismica vigente;
c3- inserimento di elementi accessori (doppi pavimenti, soffittature, scale interne secondarie, soppalchi, ecc.) che comportino solo alterazioni "leggere" del sistema strutturale, seguendo le indicazioni

della “Guida agli interventi sugli edifici” anche in funzione della normativa antisismica vigente;

c4- modifiche distributive interne alle unità immobiliari, anche con alterazione del loro numero ed eventuale apertura di porte interne e riaperture di porte esterne e finestre tamponate, senza modifica di forma dimensione e posizione , con la realizzazione di modeste ed episodiche modifiche murarie, coordinate e compatibili con l’impianto della facciata preesistente;

c5- modifiche delle aperture esistenti e realizzazione di nuove aperture per l’adeguamento igienico e dei locali secondo le esigenze richieste dall’uso in atto;

c6- installazione di servizi e impianti tecnici (idraulico, igienico sanitario, elettrico, termico, di ventilazione ecc.) centralizzati e autonomi che non costituiscano aumenti di volume e che comportino eventualmente solo alterazioni “leggere” del sistema strutturale, seguendo le indicazioni della “Guida agli interventi sugli edifici”. Non si dovrà inoltre ridurre la dotazione di standard sugli spazi aperti esistenti;

c7- inserimento di impianti tecnici riguardanti l’intero edificio (ascensori, montacarichi e simili) senza modifiche alla sagoma esistente che comportino eventualmente solo alterazioni “leggere” del sistema strutturale, seguendo le indicazioni della “Guida agli interventi sugli edifici”. Al fine del superamento delle barriere architettoniche potranno essere consentiti inserimenti fuori sagoma dei vani ascensori se compatibili con le caratteristiche architettoniche dell’edificio, anche in deroga ai parametri urbanistici del Regolamento Urbanistico.

8.5. Per gli immobili indicati con la sigla rc nelle planimetrie, le opere, indipendentemente dalla loro classificazione tipologica e quindi anche negli interventi manutentivi, dovranno essere eseguite con le modalità di cui al presente e successivi commi.

5 bis. Sono consentiti, nel rispetto degli elementi costitutivi e dei caratteri formali e strutturali, interventi di ristrutturazione edilizia, limitatamente alla modifica della tipologia esistente con la realizzazione di nuovi sistemi distributivi anche con alterazione del numero delle unità immobiliari.

Per gli edifici inclusi negli elenchi di cui all’art. 120 si richiama quanto stabilito al successivo comma 7.

5 ter. Sui prospetti di edifici appartenenti ai sub-sistemi L2 ed L4 o prospicienti spazi appartenenti a tali sub-sistemi, è consentita l’apertura di finestre e vetrine ai piani terreni per adeguamento all’inserimento di attività commerciali, nel rispetto dei caratteri architettonici e della riconoscibilità tipologica dell’edificio.

5 quater. Al fine del superamento delle barriere architettoniche potranno essere consentiti inserimenti fuori sagoma dei vani ascensori se compatibili con le caratteristiche architettoniche dell’edificio, anche in deroga ai parametri urbanistici del Regolamento Urbanistico.

c8 · Gli edifici e gli spazi di pertinenza sono distinti in base alla loro matrice formativa e tipologica corrispondente alle seguenti distinzioni:

- a) matrice rurale;
- b) matrice industriale e/o artigianale;
- c) matrice residenziale nei tipi tradizionali;
- d) matrice prevalentemente residenziale nei tipi moderni e/o contemporanei;
- e) matrice specialistica

c9 - Gli interventi sulle componenti edilizie possono comportare rinnovo e sostituzione parziale delle strutture, compatibilmente alle matrici formative tipologiche nel rigoroso rispetto dei caratteri architettonici e ambientali da salvaguardare.

In particolare, per la classe “a” (matrice rurale):

gli interventi dovranno garantire la conservazione e/o il ripristino degli aspetti architettonici e decorativi propri della tecnologia costruttiva originaria (morfologia strutturale dei tetti e tipologia di copertura, tessiture murarie in alzata, modalità costruttive e materiche delle finiture e degli intonaci tradizionali), mantenimento degli elementi testimoniali della destinazione d’uso agricola (grigliati di areazione, archeggiature, loggiati e travature lignee, volte e voltine, ammattonati intersterni, infissi ecc.). Per quanto riguarda l’intorno della casa e degli annessi rurali, quando anche deruralizzati e quindi modificati nel loro disimpegno funzionale, dovranno conservarsi gli elementi propri dell’aggregazione insediativa originaria. A tale scopo, nel caso del permanere dei segni caratteristici della primitiva organizzazione agraria, i manufatti dispersi intorno all’aia o al corpo centrale sono considerati ai fini della categoria d’intervento come un’unica area da conservare, comprendente anche le alberature, le sistemazioni e le pavimentazioni esterne a ricostituire l’ambito ancora leggibile del resedio rurale. In quest’ottica sono altresì da ritenersi compatibili gli interventi di

recupero o di ricostruzione nella trasformazione di parti alterate rispetto all'impianto tipologico matrice, come pure l'eliminazione degli elementi non coerenti all'organismo edilizio.

Per la classe "b" (matrice industriale e/o artigianale): gli interventi di riabilitazione dovranno conservare gli elementi strutturali caratterizzanti il manufatto preesistente, con particolare riferimento alle tipologie delle coperture, all'alternanza di pieni e di vuoti nella scansione compositiva dei prospetti, al permanere e/o al riuso conservativo di elementi architettonici propri della produzione moderna di tipo fisso in ferro/vetro/cemento (pensiline, travi e pareti, etc.) o asportabili, in tutto o in parte, recanti carpenteria metallica originaria, quali colonne, balaustini, ringhiere, etc.

Per la classe "c" (matrice residenziale tradizionale) e per la classe "d" (matrice residenziale moderna e/o contemporanea):

Negli interventi che, in particolare, riguardano le aggregazioni edilizie tradizionali o moderne (comprendenti anche gli edifici e le aree facenti parte di piani di zona, lottizzazioni unitarie ed omogenee) che si distinguono per un preminente valore ambientale d'insieme, per quanto in parte alterato, dovrà comunque essere garantita la conservazione degli elementi caratterizzanti l'impianto originario, le tecnologie costruttive preesistenti gli elementi decorativi, formali e di finitura caratterizzanti e l'assetto planivolumetrico storicamente consolidato. In relazione alla classificazione per matrici tipologiche (nelle classi "c" e "d") gli interventi adottabili dovranno dimostrarsi compatibili sotto l'aspetto costruttivo e materico, previo studio dettagliato e documentato delle parti esistenti.

Per gli edifici residenziali di classe "d" (a matrice moderna e/o contemporanea) è inoltre consentita la realizzazione di terrazze "a tasca" nelle falde di copertura non prospicienti la pubblica viabilità o comunque non visibili dalla stessa.

Per la classe "e" (matrice specialistica) si dovranno rispettare precipi caratteri distintivi sia sotto il profilo architettonico-decorativo e tecnico-costruttivo che tipologico-distributivo.

c10 - Gli interventi sugli edifici in stato di rudere.

Una particolare categoria di beni immobili è costituita dai manufatti edilizi in stato di rudere per i quali, se sottoposti alla categoria risanamento conservativo, sono ammissibili interventi di ripristino, pur nell'ambito delle distinte classi formative e tipologiche. Si tratta di una particolare categoria di manufatti, in prevalenza di matrice rurale (classe "a"), più limitatamente di matrice industriale o paleoindustriale (classe "b") e/o residenziale tradizionale (classe "c") che potranno essere recuperati nell'ottica del mantenimento o del ripristino dei caratteri costruttivi, tecnologici e materici originari, previa documentata descrizione dello stato dei luoghi con puntuale individuazione della natura degli elementi costitutivi, della descrizione dettagliata degli accorgimenti progettuali e/o tecnico costruttivi per la proposta di edificazione per le parti mancanti in relazione al mantenimento sul piano dell'immagine di quanto preesisteva. In particolare, sono compatibili con tal genere di interventi di ripristino: le opere di ricostruzione e di rifacimento di parti alterate per crolli, per trasformazioni precarie o rese inagibili per incuria o degrado.

8.6. È ammessa la demolizione dei volumi secondari privi di valore storico-architettonico e la loro ricostruzione nell'ambito del lotto di pertinenza, nel rispetto degli elementi costitutivi e dei caratteri formali e strutturali degli edifici principali, così come precisato nella distinzione in classi formative e tipologiche di appartenenza.

Si intendono volumi secondari quelli facenti parte di un medesimo organismo edilizio che svolgono funzioni accessorie e/o pertinenziali dell'edificio principale e non abbiano caratteristiche proprie da poter essere autonomamente utilizzati.

8.7. Per gli edifici inseriti nell'elenco di cui all'art. 120, il risanamento conservativo dovrà essere definito con l'ausilio delle schede, dei materiali e delle tecnologie descritte nella "Guida agli interventi sugli edifici".

In particolare per gli edifici inseriti negli elenchi e in presenza di elementi di pregio, meritevoli di distinta segnalazione, ancorché appartenenti ad edifici non ancora inseriti negli appositi elenchi, per propri caratteri tipologici, architettonici ed ambientali, materici e decorativi afferenti a ciascuna matrice edilizia (rurale, industriale, residenziale) o di tecnica costruttiva (tradizionale, moderna o contemporanea), sono ammessi esclusivamente interventi di tipo conservativo per tali elementi di pregio. In ogni caso dovrà essere garantita un'azione di tutela e rispetto d'uso per il mantenimento in situ in presenza di elementi documentari quali stemmi, lapidi ed iscrizioni, ecc. o manufatti di valore testimoniale per l'arte (dipinti murali, fregi decorativi pittorici o scultorei, ecc.) e/o le strutture per la devozione

popolare (tabernacoli, maestà, etc.) anche in conformità alle leggi vigenti in materia di tutela.

8.8. Gli interventi sugli spazi aperti pubblici e di uso pubblico consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato al loro miglioramento con la creazione di spazi, impianti tecnici e vegetazionali, manufatti e arredi riferiti all'assetto storico e paesistico- ambientale. Il risanamento conservativo sugli spazi aperti può comportare:

- c11- trasformazione, riposizionamento e realizzazione di impianti tecnici (idraulico, di drenaggio profondo, elettrico, fognario), di sistemi di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie;
- c12- consolidamento e recupero dell'efficienza delle opere di sostegno a secco per la stabilità delle scarpate e la regimazione delle acque superficiali;
- c13- trasformazione, riposizionamento e realizzazione di manufatti (vasche, fontane, chioschi, recinzioni, parapetti, muretti, ecc.), di attrezzature e di spazi pavimentati o superfici in terra;
- c14- trasformazione, riposizionamento e realizzazione di nuovi impianti vegetazionali con specie arboree, nel rispetto delle presenze vegetazionali significative preesistenti.

Art. 23 - Ristrutturazione

8.8.1. Gli interventi di ristrutturazione si riferiscono sia agli edifici che agli spazi aperti.

8.8.2. Gli interventi sugli edifici consistono in un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

8.8.3. Gli interventi sugli elementi strutturali possono comportare anche alterazioni pesanti del funzionamento strutturale del fabbricato seguendo le indicazioni della "Guida agli interventi sugli edifici", anche con modifica della quota degli orizzontamenti interni con alterazione dei prospetti esterni; nei sub-sistemi L1, R1 e R2 l'alterazione dei prospetti esterni degli edifici potrà avvenire solo per dimostrate necessità igieniche-funzionali oppure a seguito di una analisi filologica dell'edificio e comunque nel rispetto degli "elementi costitutivi" delle facciate degli edifici.

8.8.4. In particolare per gli immobili individuati dalla sigla "ri", gli interventi, indipendentemente dalla loro classificazione tipologica, possono comportare quanto indicato alle lettere che seguono, fermo restando che per le trasformazioni degli edifici produttivi nelle nuove funzioni per essi previste, si farà esclusivo riferimento al successivo comma 6 bis:

d1- consolidamento, rifacimento e sostituzione delle strutture di fondazione, verticali, orizzontali, di copertura e delle strutture di collegamento verticale;

d2- demolizione, rifacimento, consolidamento e realizzazione di nuovi solai e di elementi di collegamento verticale interni;

d3- demolizione, rifacimento, consolidamento e realizzazione di elementi di collegamento verticale riguardanti l'intero edificio (scale, rampe, vani montacarichi e vani ascensori ecc.);

d4- consolidamento e rifacimento degli "elementi costitutivi" caratterizzanti;

d5- modifiche distributive interne anche con alterazione del numero delle unità immobiliari

d6 - demolizione dei volumi secondari, come definiti al precedente art. 22 comma 6°, e loro ricostruzione nell'ambito del lotto di pertinenza, sola esclusione degli edifici appartenenti ai sub-sistemi L1-R1; d7- demolizione senza ricostruzione di parti dell'edificio finalizzata al miglioramento igienico e funzionale;

d8- demolizione totale o parziale con fedele ricostruzione del manufatto edilizio, impiegando analoghi materiali e tecniche costruttive nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico; per oggettivi motivi di interesse pubblico la ricostruzione potrà essere realizzata in arretramento rispetto alla sede stradale.

8.8.5. d9 - le addizioni volumetriche riconducibili alla ristrutturazione edilizia di cui alla L.R. Urbanistica, sono eseguibili laddove è prevista la ristrutturazione con ampliamento (sub sistemi R4 ed R5), nei limiti ivi stabiliti. Sono invece ammessi nella generalità degli edifici per i quali è consentita la ristrutturazione edilizia, gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti ed in deroga ai parametri urbanistici del R.U.

8.8.6. Ad esclusione degli edifici appartenenti ai sub-sistemi L1, R1, R2,

R3 la ristrutturazione può anche comportare:

d10- realizzazione di balconi e terrazze, anche in aggetto; e con la esclusione degli edifici appartenenti ai sub-sistemi L1 e R1;

d11- realizzazione di terrazze nelle falde della copertura.

6 bis. Per il recupero degli edifici produttivi con destinazione attuale prevalentemente industriale, artigianale e commerciale o di deposito (Tc e Tc1), alle nuove funzioni urbane previste, tramite le opere di cui al presente articolo, mantenendo i caratteri morfologici del contesto e gli elementi tipologici di maggior interesse, si potrà procedere alla loro trasformazione nei limiti della disciplina che segue.

A tal fine sono consentiti, oltre agli interventi da d1 a d11, anche interventi di demolizione e ricostruzione con la possibilità di ridurre la sagoma preesistente per la demolizione di parti che non vengono ricostruite, conservando o riproducendo gli elementi morfologici e tipologici che caratterizzano gli edifici oggetto di intervento nel contesto.

I progetti dovranno uniformarsi ai seguenti criteri:

- la Slp non potrà essere aumentata oltre il 20%;

- gli interventi con Slp di progetto superiori a 2.000 mq.

sono sottoposti all'approvazione di **Piani di recupero** finalizzati a verificare l'inserimento nel contesto urbanistico del nuovo carico insediativo, gli adeguamenti urbanizzativi necessari, la qualità e funzionalità edilizia dell'intervento, nonché gli elementi edilizi che risultano di interesse contestuale, architettonico e documentario e che pertanto non dovranno essere demoliti o, in caso di gravi difficoltà tecniche, almeno riprodotti utilizzando gli stessi materiali e tecniche costruttive.

I Piani di recupero potranno consentire altresì aumenti fino al 10% della Slp, nel caso sia prevista la realizzazione di edilizia convenzionata per l'affitto per una Slp non inferiore al 20% di quella di progetto.

Alternativamente, esclusi i sub sistemi L1 e R1, è consentita la completa sostituzione senza il mantenimento della sagoma nei seguenti limiti: per gli edifici allo stato attuale con Slp superiore a 500 mq e If superiore a 5 mc/mq, è consentita la ricostruzione con una Slp pari all'80% di quella preesistente, e pari al 100% della Slp negli altri casi. I progetti dovranno comunque prevedere il mantenimento degli elementi formali caratterizzanti l'edificio nel contesto. Negli ambiti ri/dr, il volume di progetto non potrà essere superiore a quello risultante dall'applicazione degli indici stabiliti. Gli interventi con Slp di progetto superiore a 2.000 mq sono assoggettati a Piani di recupero, finalizzati a verificare l'inserimento nel contesto urbanistico del nuovo carico insediativo, gli adeguamenti urbanizzativi necessari, la qualità e funzionalità edilizia dell'intervento, e che potranno consentire altresì aumenti fino al 10% della Slp, nel caso sia prevista la realizzazione di edilizia convenzionata per l'affitto per una Slp non inferiore al 20% di quella di progetto.

Fermo restando le esclusioni dei sistemi sopra indicate, nei casi di interventi con una Slp attuale non superiore a 500 mq, è consentito, alternativamente alle modalità d'intervento sopra indicate, recuperare il volume esistente fino all'If 2,5 mc/mq., per gli interventi con If attuale inferiore a 5,00 mc/mq e fino all'If 3,00 mc/mq negli altri casi. Ai soli fini del presente punto non sono considerate nel calcolo della Slp le superfici non considerate nel volume urbanistico e le superfici per i parcheggi stanziali.

6 ter. Per gli edifici a destinazione Industriale e artigianale ed altre attività compatibili, compresi negli ambiti ri dei sub sistemi P1, P2 e P3, sono consentiti, oltre agli interventi da d1 a d11, interventi di adeguamento edilizio con il mantenimento di tali destinazioni, comportanti anche la loro demolizione e ricostruzione, con una superficie coperta pari a quella esistente, fino al Rc 70%. L'altezza massima può essere adeguata fino a 10 ml.

8.8.7. Gli interventi sugli spazi aperti pubblici e di uso pubblico consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato al ridisegno generale di spazi, impianti tecnici, impianti vegetazionali, manufatti e sistemi di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie nel rispetto della funzionalità idraulica originaria.

Art. 24 - Ristrutturazione con ampliamento

1. La ristrutturazione con ampliamento consiste nell'eventuale aggiunta di volumi nuovi a quelli esistenti, con aumento della superficie di pavimento netta e lorda dell'edificio, e dell'ambito urbano assoggettato a ristrutturazione.

2. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del R.U. appartenenti ai sub-sistemi **“La città delle corti”** e **“Area REDE”**, sottoposti a

ristrutturazione (ri), potranno essere realizzati i seguenti incrementi volumetrici nel rispetto di ogni altra norma regolamentare, al fine di renderlo omogeneo al contesto:

e1- ampliamento fino ad un massimo di 25 mq di superficie netta di pavimento, per l'adeguamento igienico-funzionale, delle unità immobiliari principali, fino al raggiungimento di 200 mq di superficie complessiva ($S_u + 0,60 S_{nr}$) per le tipologie residenziali e di un rapporto di copertura pari al 70% e indice fondiario di 4 mc/mq, per le altre tipologie. Al fine esclusivo del presente punto, non sono computate nella superficie non residenziale (S_{nr}) le superfici che non costituiscono volume urbanistico quali terrazze, logge, lastrici solari e simili.

e2- rialzamento del sottotetto, che risulti stabilmente utilizzato, al fine di raggiungere le altezze minime stabilite dal Regolamento d'Igiene, senza che si costituiscano nuove unità immobiliari.

e3- adeguamento in gronda per gli edifici che non superano due piani fuoriterza, con lo scopo di ricavare locali di servizio alla residenza se gli edifici latitanti presentano già tale caratteristica;

e4- nell'ambito di schiere o complessi edilizi unitari prospicienti la viabilità, se l'edilizia circostante è prevalentemente a due o più piani fuori terra, rialzamento fino a due piani fuori terra degli edifici con tipologia residenziali di un piano

e5 - ampliamento della volumetria esistente nell'ambito assoggettato a ristrutturazione, anche con creazione di nuove unità immobiliari residenziali, mediante nuova edificazione di lotti interstiziali inedificati o parzialmente edificati posti fra edifici o fra questi e infrastrutture urbanizzative, non derivanti da frazionamenti successivi alla data di adozione del R.U., aventi superficie minima di mq 200 e fronte sulla viabilità pubblica, nel rispetto di tutte le norme edilizie, del progetto di suolo, degli allineamenti esistenti e dei seguenti parametri: indice di fabbricabilità fondiario 1,5 mc/mq di superficie disponibile fino ad un massimo di mc 500; altezza massima non superiore a quella degli edifici latitanti.

2 bis. Per gli edifici con tipologia residenziale assoggettati a ristrutturazione (ri) nel sub-sistema R3 - gli interventi residenziali unitari - non formati tramite piani attuativi di alcun genere, sono consentiti gli incrementi volumetrici di cui ai precedenti punti "e/1" ed "e/4", nel rispetto dei caratteri tipo-morfologici che caratterizzano il sub-sistema.

3. Per gli edifici contraddistinti dalla sigla ri (ristrutturazione), esclusi i Sub Sistemi L1, L2, R1, R2 e le zone A, è consentita la chiusura di terrazze e logge esistenti con tamponature leggere prevalentemente trasparenti, per la formazione di verande, purché nell'ambito di interventi coordinati che riguardino l'intero edificio.

Tali verande dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- essere realizzate in struttura solida autoportante, corredata di elementi trasparenti completamente apribili in contemporanea almeno per il 30% della superficie del pavimento;
- dovranno realizzarsi solo in corrispondenza di vani a servizio dell'abitazione (cucinotti inferiori a mq. 9, servizi igienici, ripostigli, ecc.) ovvero vani con altra fonte di areazione;
- vengano ricavati ambienti di superficie inferiore a 9 mq.

3. Non è comunque ammesso il cumulo degli interventi comportanti aumento di volume, ivi compresa la formazione di verande e di quelli comportanti incremento della superficie utile.

4. Gli edifici industriali e artigianali esistenti nei sub-sistemi P2 e P3, sottoposti a ristrutturazione (ri), possono essere ampliati fino al raggiungimento del 50% del rapporto di copertura del lotto. Per dimostrate esigenze di adeguamento funzionale e/o sviluppo aziendale, risultanti da concreti programmi di investimento e/o crescita occupazionale, il Consiglio Comunale potrà valutare specifici piani attuativi con proposte di ampliamenti strettamente commisurati alle programmate esigenze e senza costituire nuove unità immobiliari. I piani dovranno essere redatti nel pieno rispetto della vigente disciplina urbanistico-edilizia, con particolare riferimento al 5° comma dell'art. 30 delle presenti norme, tenendo conto delle compatibilità urbanistiche e infrastrutturali della zona e della qualità ambientale degli interventi.

La convenzione o l'atto equipollente che regola l'attuazione del piano, da registrare e trascrivere, dovrà contenere l'impegno a non modificare le destinazioni d'uso, nè a frazionare l'edificio ampliato per almeno i successivi 10 anni, con l'obbligo del ripristino dello stato originario dell'edificio in caso di non rispetto degli impegni assunti, nel periodo di validità dell'atto. Per gli stessi fini e con le stesse modalità, il Consiglio Comunale potrà valutare richieste di ampliamento di edifici appartenenti al sub-sistema P1 "i capisaldi della produzione",

nei limiti di compatibilità con la tutela dei valori storico-architettonici espressi dall'edificio originario.

Art.25 - Demolizione con ricostruzione

1. Gli interventi consistono nella sostituzione parziale o totale di un edificio con un altro analogo o difforme per sagoma e volume.
2. Quando è ammessa la demolizione con ricostruzione dovranno essere osservate le prescrizioni specifiche desumibili dalle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento".
2. La demolizione con ricostruzione può comportare:
 - f1- demolizione di un edificio o parte di esso e sua ricostruzione;
 - f2- demolizione totale dell'edificio e costruzione di un nuovo edificio.
3. La sistemazione degli spazi aperti pubblici e di uso pubblico dovrà avvenire entro un disegno complessivo che preveda l'articolazione di tutte le superfici pavimentate e in terra, gli impianti vegetazionali, gli impianti tecnici e di illuminazione, i sistemi di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie, gli eventuali manufatti e attrezzature di arredo, i parcheggi a raso, eventualmente seminterrati e interrati.

Art.26 - Demolizione senza ricostruzione

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione interessano le aree che il Regolamento Urbanistico intende recuperare come spazi aperti. La loro sistemazione dovrà avvenire secondo le prescrizioni specifiche desumibili dalle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento".

Art.27 - Ristrutturazione urbanistica e recupero ambientale

1. La ristrutturazione urbanistica consiste in un insieme sistematico di interventi (compresa la demolizione parziale o totale degli edifici esistenti con e senza ricostruzione) finalizzato a ridefinire il principio insediativo esistente.
2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica possono comportare la:
 - g1- modifica o trasformazione dei tipi edilizi;
 - g2- modifica o trasformazione della suddivisione dei lotti;
 - g3- modifica o trasformazione dei tracciati stradali.
3. La ristrutturazione urbanistica implica un insieme sistematico di interventi per il recupero ambientale e che possono comportare:
 - g4- risanamento, modifica e rimodellamento di sponde e letti fluviali per il recupero della piena efficienza idraulica del reticolo idrografico superficiale rispetto alla sua primaria funzione di ricezione e regimazione degli afflussi naturali e artificiali;
 - g5- risanamento, modifica e rimodellamento delle aree degradate (cave, discariche, zone di erosione) finalizzati al recupero dell'equilibrio idrogeologico, al mantenimento della stabilità geomorfologica e al potenziamento dell'attività biologica, nel rispetto della struttura morfologica preesistente; con specie arboree, arbustive ed erbacee autoctone, nel rispetto delle presenze vegetazionali e delle caratteristiche del contesto;

Art.28 - Nuova edificazione e nuovo impianto

1. Gli interventi interessano le aree non edificate al momento di adozione del Regolamento Urbanistico.
2. La realizzazione degli edifici dovrà avvenire secondo le prescrizioni specifiche desumibili dalle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento".
3. Il nuovo impianto degli

h1- sistemazione del terreno mediante opere di canalizzazione e di drenaggio delle acque di superficie, in relazione all'inserimento del progetto nel contesto morfologico esistente con particolare attenzione all'impermeabilizzazione delle superfici naturali d'infiltrazione delle acque meteoriche, al rispetto del sistema naturale di deflusso delle acque, agli impianti vegetazionali esistenti lungo fossi, canali e gore e alle opere di consolidamento dei terreni in pendio e degli sbancamenti;

h2- realizzazione di impianti tecnici (idraulico, elettrico, fognario) con particolare attenzione al risparmio energetico e all'ottimizzazione della risorsa idrica (cicli chiusi, sistemi di autodepurazione);

h3- realizzazione di nuovi impianti vegetazionali con specie arboree, arbustive, tappezzanti ed erbacee, nel rispetto delle presenze vegetazionali e delle caratteristiche storico-paesistiche del contesto.

Capo II - Modi di intervento

Art.29 - Strumenti di attuazione

1. Il Regolamento Urbanistico si attua attraverso interventi edilizi diretti, piani attuativi e progetti di opere pubbliche.

2. Quando non diversamente specificato gli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico possono essere attuati tramite intervento edilizio diretto.

3. Il Regolamento Urbanistico individua quale proprio strumento specifico il Progetto Norma, da attuarsi tramite intervento diretto o Piano Attuativo, come specificato per ogni singola UMI o comparto nella parte quarta delle presenti norme.

Il piano attuativo, d'iniziativa pubblica o privata, esteso all'intera UMI o comparto e con la tipologia, i contenuti e le procedure indicate dalla L.R. Urbanistica, avrà gli effetti ivi previsti in funzione della disciplina specifica di ciascuna tipologia di piano attuativo. In particolare nell'attuazione del Piano approvato nel periodo di validità della previsione ed in caso di mancato accordo tra i proprietari della UMI o del comparto, l'Amministrazione Comunale può disporre l'acquisizione dei suoli dei proprietari non aderenti, tramite esproprio, come dispone l'art. 7 del DPR 327/2001, applicando le procedure previste dallo stesso DPR.

4. Il Regolamento Urbanistico individua inoltre specifici ambiti di trasformazione attraverso gli Schemi direttori. All'interno di essi l'attuazione degli ambiti individuati dalla sigla d/r sono subordinati alla formazione di piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata.

5. I piani attuativi e gli interventi edilizi diretti dovranno rispettare le prescrizioni delle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento", degli Schemi direttori e dei Progetti norma, come specificato all'Art. 3 - "Valore prescrittivo degli elementi costitutivi" delle presenti norme.

6. Il piano attuativo dovrà essere di norma esteso all'intera area perimetrata dal RU. Un ambito di intervento inferiore, per interventi non relativi ad U.M.I. individuate da Progetti Norma, potrà essere motivatamente individuato dagli stessi proprietari proponenti attraverso un approfondito studio urbanistico dello stato di fatto esistente nel limitrofo ambito urbano che verifichi condizionamenti e le relazioni urbanistiche che si stabiliscono con l'area oggetto dell'intervento. Il Consiglio Comunale, in sede di approvazione,

dovrà dare atto che il Piano Attuativo disposto su un ambito inferiore a quello indicato dall'RU, rappresenta un accettabile inserimento urbanistico dell'intervento progettato e non pregiudica i possibili successivi interventi che dovranno essere attuati con altri Piani.

7. Nelle parti di territorio comunale non urbanizzate e comunque con gravi carenze urbanizzative, anche se la specifica disciplina dell'R. U. non prevede l'obbligo del Piano Attuativo, il Dirigente competente, previo parere della Commissione Edilizia, potrà subordinare il rilascio della Concessione Edilizia all'approvazione di un piano urbanistico attuativo, esteso all'intero sistema insediativo previsto dall'R.U. nell'ambito territoriale interessato o almeno ad un comparto di esso, sufficiente a consentire un'organica progettazione urbanistica.

Art. 29 bis - Perequazione urbanistica: generalità

1. Il Regolamento Urbanistico disciplina la perequazione al fine di ripartire equamente i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla pianificazione fra le proprietà immobiliari ricomprese negli ambiti oggetto di trasformazione. Il Regolamento Urbanistico opera quindi la classificazione dei suoli tenendo conto anche delle condizioni fisiche del territorio nonché dei vincoli derivanti dalle leggi in vigore. Fra le condizioni considerate figurano: la utilizzazione in essere, la dotazione di opere urbanizzative, la morfologia, la presenza di edifici attestante una utilizzazione edificatoria già avvenuta, la presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione derivanti da norme di legge, la destinazione dello strumento urbanistico vigente.

2. Il Regolamento Urbanistico individua gli ambiti territoriali entro i quali si applicano la perequazione, le premialità e le compensazioni, e stabilisce:
a) gli indici territoriali e fondiari attribuiti ai suoli compresi negli ambiti, anche differenziati per parti dell'ambito in base allo stato di fatto e di diritto degli immobili interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche eventualmente assegnate alle singole aree, ovvero la quantità totale di Slp attribuita, per effetto di tali indici, alle aree comprese nelle UMI e nei comparti edificatori;

- b) le aree e gli immobili degradati o incongrui, anche non compresi negli ambiti di perequazione, che richiedono interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale, la cui esecuzione può determinare un diritto edificatorio, ovvero la quantità totale di Slp da attribuire alle aree comprese in comparti edificatori formati da immobili degradati o incongrui in seguito alla loro demolizione;
- c) in alternativa a quanto previsto alle lett. a) e b), quando le aree appartengono a UMI o comparti edificatori già perimetrati nel Regolamento Urbanistico, la capacità edificatoria complessivamente spettante alle aree delle UMI o dei comparti espressa in quantità totale di Slp, purché tale quantificazione sia operata nel rispetto del principio perequativo;
- d) gli eventuali obblighi di cessione al Comune di aree, anche specificatamente individuate, per la realizzazione di spazi pubblici riservati alle attività collettive, e in genere di opere pubbliche;
- e) in misura indicativa le aree di concentrazione dei diritti edificatori e quelle di cessione al Comune, ed in misura vincolante le quantità edificatorie;
- f) le tipologie di interventi, quali ad esempio il risparmio energetico ed il consolidamento antisismico, da incentivare attraverso il riconoscimento di premialità sotto forma di diritti edificatori;
- g) le premialità da riconoscere, sotto forma di diritti edificatori, per la realizzazione di spazi pubblici o riservati alle attività collettive e in genere di opere pubbliche;
- h) le aree assoggettate a vincolo espropriativo per le quali il Comune, in alternativa all'espropriazione e contro cessione gratuita dell'area al Comune medesimo, può disporre il riconoscimento di diritti edificatori ed il loro trasferimento su altre aree destinate ad edificazione;
- i) la quota dei diritti edificatori da riservare all'edilizia residenziale sociale, le cui modalità di impiego sono definite nelle schede dei Progetti Norma.

3. Ai fini dell'applicazione di quanto riportato nel comma 2, lett. a) e b), le classi di suoli ed i rispettivi indici territoriali di edificabilità sono:

- I) suoli urbanizzati già edificati: 0,35 mq Slp / mq St;
- II) suoli di proprietà comunale: 0,30 mq Slp / mq St;
- III) suoli interclusi non edificati la cui trasformazione può avvalersi della capacità di servizio residua di opere di urbanizzazione di interesse generale: 0,20 mq Slp / mq St;
- IV) suoli interclusi non edificati la cui trasformazione richiede una parziale estensione della capacità di servizio delle opere di urbanizzazione di interesse generale: 0,15 mq Slp / mq St;
- V) suoli interclusi non edificati la cui trasformazione richiede una consistente estensione della capacità di servizio delle opere di urbanizzazione di interesse generale: 0,10 mq Slp / mq St.

I diritti edificatori generati da tali indici sono espressi per la destinazione residenziale. Il loro utilizzo per destinazioni diverse dalla residenza non deve determinare una variazione significativa del loro valore economico. A tal fine, in base alla mappa dei valori immobiliari, il Regolamento Urbanistico definisce appositi coefficienti di conversione dei diritti edificatori.

4. Gli indici territoriali di edificabilità di cui al precedente comma 3 sono ridotti al 30% nel caso di suoli divenuti inedificabili per effetto di norme derivanti dall'applicazione di leggi nazionali e regionali, qualora l'inclusione di tali suoli in ambiti di trasformazione tramite Progetto Norma o Piano Attuativo sia ritenuta opportuna dall'Amministrazione Comunale per ragioni di interesse pubblico.

I diritti edificatori così generati sono trasferiti su altri suoli nell'ambito del Progetto Norma o del Piano Attuativo.

5. Il trasferimento dei diritti edificatori da un ambito ad un altro che presenta valori immobiliari differenti in misura significativa rispetto all'ambito di origine, non deve determinare una variazione significativa del valore economico dei diritti edificatori complessivamente trasferiti. A tal fine, in base alla mappa dei valori immobiliari, il Regolamento Urbanistico definisce appositi coefficienti di conversione.

6. L'ammontare complessivo dei diritti edificatori risultanti dalla perequazione urbanistica, dalle premialità e dalle compensazioni, non deve risultare superiore alle dimensioni massime ammissibili, definite nel Piano Strutturale.

7. La perequazione si attua mediante i Progetti Norma ed i Piani Attuativi. I Progetti Norma e i Piani Attuativi possono riguardare uno o più ambiti oggetto di perequazione, anche non contigui. I Piani Attuativi precisano - o laddove non precisato dal Regolamento Urbanistico individuano - i suoli su cui concentrare l'edificazione nonché le aree da cedere al Comune e da destinare alla realizzazione delle dotazioni territoriali per spazi pubblici o

attività collettive o opere pubbliche, nonché ad interventi di riqualificazione ambientale.

Art. 30 - Criteri relativi agli usi e agli interventi

1. Nella parte III delle presenti norme vengono stabiliti per ciascun sistema e per i relativi sub-sistemi gli usi caratterizzanti, consentiti e quelli esclusi. Quando esse individuano le destinazioni d'uso principali senza esclusioni, è da intendersi che consentono tutte le articolazioni.
2. Il cambiamento della destinazione d'uso può riferirsi agli usi principali e alle articolazioni di uno stesso uso come definiti dall'Art.15 del presente Regolamento Urbanistico.
3. Il cambiamento di un uso principale con altro uso principale, così come definiti all'Art.15, è soggetto a concessione edilizia, quando il nuovo uso previsto comporti la realizzazione di standard urbanistici.
4. Nel caso che l'uso attuale di un edificio contrasti con le previsioni del Piano Strutturale, sono ammessi solo ed esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nel caso di edifici esistenti con uso attuale ammesso dal R.U., sono consentiti gli interventi indicati e gli usi previsti dallo stesso R.U. per ogni subsistema; qualora gli interventi modificchino gli usi attuali e/o comportino la sostituzione edilizia, dovranno essere rispettate le percentuali degli usi previste dal R.U.

Per le zone assoggettate a preventivo Piano di Recupero (d/r) sono altresì consentiti, in assenza di questo, gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, che riguardino esclusivamente opere interne a singole unità immobiliari residenziali con il mantenimento di tale destinazione d'uso.

3 bis. Al fine di garantire tipologie abitative articolate per le diverse esigenze sociali, tutti gli interventi che comportano la formazione di nuove unità immobiliari residenziali, ancorché recuperate, con superficie netta totale di progetto superiore a mq 500, dovranno garantire un rapporto tra la superficie totale netta ed il numero degli alloggi, non inferiore a mq. 50.

5. Gli interventi di nuova costruzione, di ricostruzione e di ampliamento devono garantire una superficie permeabile, come definita al precedente art. 13, pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria. Gli ampliamenti non devono ridurre la superficie permeabile pertinenziale se già inferiore alla percentuale qui stabilita. Per oggettive esigenze di rispetto degli standard legati agli effettivi carichi urbanistici, nonché per dimostrati motivi di sicurezza, ad eccezione degli interventi produttivi con lavorazioni inquinanti, parte della superficie permeabile, non superiore ai 2/5, per gli interventi residenziali, e ai 3/5 per le altre tipologie d'intervento, può essere sistemata con pavimentazione semipermeabile.

Sono considerate pavimentazioni semipermeabili quelle realizzate con materiali lapidei, in cemento od altri materiali, allettati su sottofondo sabbioso di adeguato spessore, che presentano una percentuale di foratura superiore al 40% della superficie trattata.

Le acque eventualmente non ritenute dalla superficie di pertinenza "semipermeabile" dovranno essere convogliate, per quanto possibile, in aree adiacenti con superficie permeabile senza provocare fenomeni di ristagno. Per le stesse esigenze e motivazioni sopraindicate negli interventi produttivi con lavorazioni inquinanti una parte, non superiore ai 3/5 dell'area permeabile, può essere adeguatamente impermeabilizzata. Le acque meteoriche derivanti dalla superficie impermeabilizzata dovranno essere convogliate e raccolte in bacini d'accumulo adeguatamente dimensionati e forniti di una bocca tarata per il rilascio regolato dell'acqua invasata nella pubblica rete fognaria: tale rilascio dovrà avvenire per deflusso naturale senza impiego di mezzi meccanici di sollevamento. Nuovi spazi destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata devono essere realizzati con le modalità indicate dalla disciplina regionale sulla limitazione del rischio idraulico.

6. Per la realizzazione delle autorimesse pertinenziali il perimetro del parcheggio può eccedere quello del sedime dell'edificio, nel rispetto di quanto previsto dal precedente punto e di eventuali realizzazioni di infrastrutture pubbliche interrate.

7. Gli interventi relativi alla realizzazione di servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico, specificatamente previsti dal R.U. o richiesti da esso per l'attuazione degli interventi, possono essere promossi anche da parte dei privati, subordinatamente alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale che ne garantisca l'uso pubblico.

L'attuazione da parte dei privati delle previsioni a Servizi ed Attrezzature

(S) su edifici esistenti, con eccezione delle previsioni in sub-sistemi caratterizzati da un uso esclusivo, consente anche la realizzazione di funzioni private, quali uffici, banche, strutture commerciali, alberghi, ristoranti e residenza, quest'ultima in misura non superiore al 40 % della superficie lorda di pavimento del progetto, purché sia salvaguardato l'effettivo fabbisogno locale dei servizi di cui alle lettere a) e b) dell'art. 3 del D.M. 1444/68, ai quali in ogni caso deve essere riservata una quota non inferiore alla superficie coperta dell'edificio esistente e comunque non inferiore al 50% della superficie lorda di pavimento dell'edificio di progetto, oltre ai necessari spazi accessori scoperti. La convenzione, che farà esclusivo riferimento alla parte pubblica, potrà disciplinare l'usufrutto in favore del promotore delle opere convenzionate per un congruo periodo rinnovabile e dovrà prevedere al termine della validità la cessione al Comune dietro corresponsione di un indennizzo pari al costo di costruzione determinato al momento della cessione.

8. Nei progetti di parchi le aree interessate da percorsi di uso pubblico non saranno espropriate qualora il proprietario accetti la servitù di pubblico transito ciclo-pedonale.

9. Il Dirigente competente, su conforme parere della Commissione Territorio ed Ambiente, nel rispetto della procedura stabilita dalle leggi vigenti potrà autorizzare deroghe alle presenti norme per interventi pubblici, di interesse pubblico o generale, anche se promossi e realizzati da privati.

10. In tutti gli interventi di sostituzione di materiali, trasformazione nuova costruzione si dovrà dimostrare il rispetto delle raccomandazioni degli otto punti inerenti il contrasto delle ISOLE DI CALORE.

Art.31 - Elaborati richiesti per gli interventi

1. Per gli interventi soggetti a piano attuativo il progetto dovrà essere costituito dai seguenti elaborati:

- stralcio della Tav. "Usi del suolo e modalità d'intervento", con individuazione dell'area interessata dall'intervento, estesa ad un intorno di m 100;
- stralcio eventuale del Progetto norma e/o dello Schema direttore (della scheda compresa nelle Norme tecniche del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico) con l'esatta ubicazione dell'area e degli eventuali immobili interessati;
- cartografia, in scala 1 :2000, dello stato di fatto che evidenzia gli spazi, le attrezzature e le infrastrutture a rete pubbliche;
- rilievo del terreno in scala 1 :500 che evidenzia le quote altimetriche riferite ai capisaldi dell'IGM e le curve di livello con equidistanza non superiore a m 1;
- documentazione attestante la proprietà delle aree comprese nel piano attuativo, estratto originale di mappa catastale e certificato catastale delle particelle per le quali viene richiesta la autorizzazione alla realizzazione dell'intervento;
- valutazione degli effetti ambientali e di carattere idrogeologico
- convenzione tra Comune e operatori, che regoli le destinazioni d'uso; i tempi e i modi di realizzazione dell'intervento e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; i contributi, il tipo di gestione, la cessione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le sanzioni a carico degli operatori in caso di inadempienza;
- tavole di progetto:

1.a. planimetria in scala 1 :500 quotata dell'intervento che evidenzia gli eventuali edifici recuperati, le aree destinate a nuova edificazione, quelle destinate a spazi scoperti privati e quelle destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (artt. 7 e 8 delle presenti norme). L'individuazione, il disegno e la consistenza di tali aree dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni delle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento", degli Schemi direttori e dei Progetti norma.

Il progetto dovrà essere inoltre corredato di tutte le indicazioni utili per la sua comprensione (volumi, superfici coperte e altezza massimi, distanza tra i vari edifici, tra questi e le strade e i confini);

1.b. progetto in scala 1 :500 degli spazi pubblici (parcheggi, verde e piazze) e delle strade nel rispetto del progetto di suolo e delle indicazioni della "Guida agli interventi sugli spazi verdi" e della "Guida agli interventi sulle strade";

1.c. prospetti e sezioni in scala 1 :500;

1.d. progetto in scala 1 :500 della rete di smaltimento liquami degli edifici raccordata con la fognatura principale e ubicazione delle cabine per l'energia elettrica con indicazione della rete di distribuzione da studiarsi in collaborazione con l'ENEL;

1.e. ubicazione delle cellule ecologiche;

1.f. ubicazione e verifica del dimensionamento delle aree permeabili e dei bacini di accumulo (artt. 13 e 30 delle presenti norme)

1.g. tabelle di verifica contenenti l'area totale del piano attuativo con i parametri urbanistici proposti a confronto con quelli previsti dal piano, i volumi e la superficie coperta dei singoli lotti; il numero complessivo degli abitanti computati convenzionalmente nella misura di 1 abitante ogni 100 mc di volume residenziale;

mq per abitante destinati rispettivamente ad attrezzature collettive, a verde, a parcheggi e a piazze;

- norme tecniche di attuazione;

- relazione generale, corredata da una sufficiente documentazione fotografica e da analisi socio-economiche, che illustri gli obiettivi, i criteri e le modalità attuative degli interventi previsti e la coerenza con le prescrizioni di sistemi e sub-sistemi;

- i competenti Uffici Tecnici Comunali potranno richiedere a loro discrezione elaborati diversi da quelli elencati (tipi edilizi, profili e sezioni in scala 1:200, fotomontaggi e plastici in scala adeguata, rappresentazioni grafiche ottenute con elaborazioni computerizzate).

2. Il Comune disciplina con propri atti regolamentari gli elaborati richiesti per gli interventi edilizi diretti.

Art. 32 - Criteri generali relativi agli standard, edilizi e commerciali

1. Le dotazioni di aree per gli standard urbanistici di zona richieste per i Progetti norma devono rispettare l'ubicazione e le quantità previste all'interno delle perimetrazioni degli stessi o delle singole Unità minime d'intervento, se indicate.

In ogni caso, anche al di fuori dei Progetti Norma, le quantità di aree a standard non dovranno comunque risultare inferiori a quelle indicate nei commi successivi. Per gli interventi che comportino il mutamento di destinazione d'uso, diversi da quelli appresso indicati, si applica l'art.10 della disciplina della Distribuzione e Localizzazione delle funzioni. In generale, la tipologia degli standard sarà determinata in relazione alle esigenze del contesto di intervento, ferma restando la quantità stabilita.

2. Le dotazioni minime di aree per gli standard urbanistici di zona richieste negli interventi di nuova edificazione, sostituzione edilizia, ampliamento e ristrutturazione urbanistica sono così determinati:

- Residenza 18 mq. / 100 mc.

- industriale e artigianale 15 mq. / 100 mq. Sf

- commerciale all'ingrosso e depositi commerciali 15 mq. / 100 mq. Sf

- servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico e attività terziarie 80 mq. / 100 mq. Slp

3. La loro realizzazione dovrà accompagnare quella degli interventi edilizi, con le seguenti regole:

a) Interventi prevalentemente residenziali >3.000 mc. o > 1.000 dotazioni integrali mq. Slp negli altri casi

b) Interventi prevalentemente residenziali >1.500 mc. e <= 3000 mc. o > 500 mq. dotazioni ridotte al 50% Slp e <= 1000 mq. Slp negli altri casi

c) Interventi prevalentemente residenziali non occorre adeguamento < 1.500 mc. o < 500 mq. Slp degli Standard altri casi

4. Per gli interventi nelle U.M.I. del "sistema delle corti"

le dotazioni di standard richieste ai commi 2 e 3, possono essere costituite, fino ad un massimo del 50%, da spazi di relazione con le caratteristiche di cui al successivo comma 9. Il restante 50% delle dotazioni, possono essere monetizzate versando al comune il corrispettivo del costo di acquisizione dell'area, in aggiunta agli oneri monetari di costruzione, per essere destinati all'acquisizione di aree a standard preferibilmente nell'U.T.O.E. di appartenenza o in quelle limitrofe.

oppure

le dotazioni di standard richieste, possono essere monetizzate, con le modalità indicate alla precedente alinea.

Nelle restanti U.M.I., gli standard richiesti potranno essere, fino al 50% monetizzati, con le modalità di cui alla precedente alinea e per un ulteriore 25% potranno essere sostituiti da spazi di relazione con le caratteristiche di cui al successivo comma 9.

5. Nuove superfici di vendita al dettaglio in sede fissa, fuori dall'U.T.O.E. "Centro Storico", ottenute tramite nuova costruzione, ampliamento di edifici commerciali esistenti e mutamenti di destinazione d'uso, sono ammissibili quando la superficie a parcheggio idonea, dimensionata secondo quanto stabilito dai precedenti commi, soddisfi altresì i seguenti rapporti in relazione alla tipologia dell'esercizio commerciale:

a. esercizi di vicinato (fino a 250 mq. di superficie di vendita): 1 mq./1 mq. di superficie di vendita;

b. medie strutture di vendita (fino a 2.500 mq. di superficie di vendita): 1,5 mq./1 mq. di superficie di vendita oltre a 1 mq./1 mq. di superficie utile coperta destinata ad altre attività complementari a quella di vendita;

c. grandi strutture di vendita (oltre 2.500 mq. di superficie di vendita): 2 mq./1 mq. di superficie di vendita, oltre a 1,5 mq./1 mq. di superficie utile coperta destinata ad altre attività complementari a quella commerciale.

Le medie e grandi strutture di vendita devono altresì assicurare un'adeguata area per carico e scarico, distinta dai parcheggi per il pubblico e posta fuori dalle strade pubbliche. Tale obbligo sussiste anche quando la somma delle superfici di vendita di più esercizi di vicinato, inseriti in uno stesso immobile con unico accesso, risulti uguale o superiore a mq. 250.

Le quantità di cui al presente comma devono essere garantite anche nel caso di nuovi insediamenti di medie e grandi strutture di vendita in locali commerciali esistenti.

Per le finalità di cui al presente comma si considera superficie a parcheggio "idonea" quella che consenta almeno un posto auto effettivo ogni 25 mq. della superficie individuata.

Le definizioni e le caratteristiche degli esercizi commerciali, le localizzazioni, l'organizzazione e le caratteristiche dei parcheggi, i requisiti ed i livelli di prestazione della mobilità e dell'accessibilità degli esercizi commerciali, sono quelli del vigente "Regolamento comunale per l'esercizio di attività di vendita al dettaglio in sede fissa".

6. Le aree per gli standard di cui al comma 2 e quelle stabilite per i mutamenti di destinazione d'uso dalla Disciplina per la distribuzione e localizzazione delle funzioni, esclusi gli spazi di relazione, devono essere localizzati preferibilmente su aree destinate a tale funzione dal Regolamento Urbanistico, nell'ambito dell'U.T.O.E. di appartenenza dell'intervento, con le seguenti precisazioni di carattere patrimoniale-gestionale:

- la quantità afferente il comma 2 deve essere realizzata a cura del richiedente con scomputo del costo di costruzione dagli oneri di costruzione e cessione in proprietà al Comune a costruzione ultimata e convalidata, salvo quanto previsto all'art. 58 e per gli spazi di relazione;
- la quantità afferente il comma 5, per la parte eccedente la quantità prevista dalla Disciplina per la distribuzione e localizzazione delle funzioni, sarà realizzata a cura del richiedente, senza scomputo dagli oneri di concessione, che mantiene la proprietà e l'onere della manutenzione garantendone comunque l'uso pubblico.

7. Nell'attuazione delle previsioni di opere di urbanizzazione primaria e secondaria si dovranno:

- osservare gli indirizzi compresi nel Piano Strutturale: "Suolo, sottosuolo, acqua, aria", nella "Guida agli interventi sugli spazi verdi" e nella "Guida agli interventi sulle strade";
- favorire la creazione di relazioni e interconnessioni tra le opere dando priorità agli interventi che concorrono a rafforzare il sistema dei luoghi centrali e il sistema ambientale.

8. Con esclusione della Zona Territoriale Omogenea A, il frazionamento degli immobili esistenti che preveda la formazione di unità immobiliari residenziali con una superficie lorda di pavimento inferiore a 70 mq. è consentito solo quando le unità immobiliari derivate, oltre la seconda, siano o vengano dotate di spazi per la sosta stanziale.

9. Gli spazi di relazione previsti dal presente articolo, in aggiunta alle aree a parcheggio di cui all'art. 41 sexies della Legge 1150/42, non frazionabili e destinati all'uso dei visitatori, dovranno soddisfare le stesse esigenze funzionali degli standard urbanistici, salvo la proprietà che rimane privata e dovranno rimanere di pertinenza comune degli edifici. Inoltre dovranno essere collocati preferibilmente all'esterno del sedime dell'edificio e di facile accessibilità. Negli interventi di recupero, in mancanza di spazi a cielo aperto, potranno essere ammesse soluzioni diverse, verificandone l'idoneità all'uso cui sono destinati.

Parte seconda - Progetto di suolo per gli spazi di uso pubblico

Capo I - Disposizioni generali

Art.33 - Indirizzi per il progetto di suolo

Le presenti norme valgono per il progetto di suolo degli spazi pubblici e di uso pubblico, con eccezione di quanto previsto dall'art. 54, lett. c, e dall'art. 55 relativi anche a spazi privati.

Sulle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" sono indicati i materiali semplici e complessi, vegetazionali ed artificiali, da utilizzare nei sistemi e sub-sistemi. Per la loro definizione e i criteri di progettazione (dimensioni, caratteristiche geometriche, prestazioni ed elementi costitutivi) la "Guida agli interventi sugli spazi verdi" e la "Guida agli interventi sulle strade" costituiscono un indispensabile complemento di queste norme.

Art.34 - Condizioni di permeabilità

1. Tutti i tipi di impianto vegetazionale previsti devono essere strutturati con modalità atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali. Essa é orientata a favorire l'infiltrazione nel terreno e comunque la ritenzione temporanea delle acque di precipitazione.
2. Tutti i tipi di impianto artificiale devono essere progettati con lo scopo di minimizzare l'effetto dell'impermeabilizzazione attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione delle acque o quantomeno la ritenzione temporanea delle stesse.
3. Per interventi che investono ampie superfici (aree pedonali, spazi per la sosta automobilistica) devono essere ridotte al minimo indispensabile le superfici impermeabili adoperando materiali adatti allo scopo.
4. Ove possibile, il sistema di raccolta e convogliamento delle acque superficiali meteoriche nelle aree impermeabilizzate dovrà recapitare le stesse in aree permeabili adiacenti anziché direttamente in fognatura.
5. E' vietato interrompere e/o impedire il deflusso superficiale dei fossi e dei canali nelle aree agricole senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate. Qualora l'intervento previsto comporti interruzione e/o impedimento al deflusso, la nuova soluzione dovrà garantire comunque l'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque.

Art.35 - Specie arboree e arbustive spontanee ed acquisite

1. Nella "Guida agli interventi sul verde" sono elencate le specie arboree ed arbustive, spontanee ed acquisite, adatte alla protezione ambientale ed al consolidamento nel territorio di Parabiago.
2. Per l'impianto di formazioni boschive, siepi, barriere, filari sono ammesse le sole specie elencate, composte secondo i criteri indicati nella Guida stessa.

Art.36 - Pertinenza delle alberature

1. L'area di pertinenza delle alberature, definita dalla circonferenza tracciata sul terreno avente come centro il tronco dell'albero, dovrà avere superficie adatta alla dimensione del tronco.
2. La superficie delle aree di pertinenza delle alberature non potrà ospitare alcuna costruzione, ancorché provvisoria, dovrà essere permeabile e preservata da scarichi o discariche impropri e, dove é possibile, avere una superficie pari a mq 12.

Capo II - Materiali semplici

Art.37 - Generalità

Dei materiali semplici si indicano nei seguenti articoli le dimensioni e le caratteristiche geometriche, quando rilevanti, le prestazioni e gli elementi costitutivi.

Art. 38 - Formazioni boschive: boschi, barriere vegetali, bande verdi naturali

1. Per formazione boschiva si intende un raggruppamento minimo di specie costitutive del bosco. Le formazioni boschive sono distinte:
 - in base alle condizioni ecologiche della stazione di appartenenza;
 - in base alla densità di impianto: molto denso, denso, rado;
 - in base alle utilità sociali e ambientali: funzione turistico-ricreativa, regimazione delle acque e protezione del suolo, produzione di ossigeno e attenuazione dei fattori ambientali negativi, conservazione degli ecosistemi, miglioramento delle condizioni ecologiche del territorio ed uso produttivo.Dalla combinazione dei fattori indicati si ottengono 4 tipi di formazioni boschive adatte alle diverse situazioni territoriali.
- Omissis...

Art. 39 - Arbusteti e cespuglietti

L'arbusteto (o cespuglieto) è un impianto areale, costituito da specie arbustive con un grado di copertura del suolo del 90-100%.

- 1.1. E' previsto il ricorso all'impianto di arbusteti-cespuglietti all'interno dei parchi urbani, ai margini delle fasce boscate e in situazioni particolari: per i limiti imposti all'impiego delle alberature (fasce in prossimità di strade di grande scorrimento); per particolari problemi di visibilità (in alcuni tipi di intersezioni stradali); in condizioni di forte pendenza e scarsità di suolo vegetale.
- 1.2. La coerenza del tipo di impianto con le condizioni ecologiche della stazione ove sarà messo a dimora l'arbusteto consente la riduzione delle esigenze di manutenzione. In deroga a ciò è possibile l'impiego di una quota parte (circa il

30%) di esemplari arbustivi a foglie persistenti con lo scopo di garantire la continuità della funzione di compensazione anche nei mesi invernali.

Art. 40- Filari

1. I filari sono elementi vegetali a sviluppo lineare disposti lungo gli assi stradali urbani ed extraurbani, lungo i percorsi ciclabili e pedonali e nel territorio agricolo. Essi hanno funzioni igienico-sanitarie, estetiche, ricreative e di connessione della trama vegetazionale tra il paesaggio urbano ed extra-urbano.
2. I filari vengono distinti in base alla collocazione, urbana, extra-urbana, e al tipo di strada. La “Guida agli interventi sul verde” stabilisce le specie arboree per ciascun tipo di filare.
3. I filari esistenti dovranno essere conservati e mantenuti fino al termine del turno, a meno che non sopravvengano fitopatologie tali da escludere esiti favorevoli delle cure fitosanitarie o che costituiscano rischio per la vegetazione circostante.
4. Se si rende necessario l’abbattimento di una pianta, per motivi di pubblica sicurezza o per malattia, dovrà essere garantita l’integrità del filare mediante sostituzione con un nuovo esemplare della stessa specie, al momento dell’impianto di dimensione pari ad un terzo di quella della pianta abbattuta.
5. In caso di sostituzione completa di un filare esistente per malattia o per fine turno, potrà essere impiantato un nuovo filare della stessa specie, fatte salve le indicazioni contenute nella “Guida agli interventi sul verde”.

Art. 41 -Siepi

1. Per siepe si intende un impianto lineare-regolare a carattere continuo, costituito da specie arbustive o arboree con portamento arbustivo.
2. Le siepi possono essere costituite dalle specie arbustive e dalle associazioni indicate per gli ambiti urbani e rurali nella “Guida agli interventi sul verde”.
3. Per quanto possibile dovranno essere conservate le siepi esistenti nelle aree agricole dove dovranno essere attuati tutti gli interventi necessari alla loro conservazione.
4. Le siepi urbane e rurali, monospecifiche o miste, possono essere potate e mantenute in modo da controllarne la crescita, ma in modo tale da evitare forzature “topiarie” della forma e del portamento naturale. Nel caso in cui, per motivi di forza maggiore dovuti a interventi di interesse generale, si dovessero rimuovere siepi esistenti, dovrà essere data la preferenza alle soluzioni progettuali che ripristinino, nella misura del possibile, le condizioni preesistenti.

Art. 42 - Prati

I tappeti erbosi svolgono funzioni ecologiche in ambito urbano ed extraurbano e sono destinati prevalentemente a supportare attività ricreative e sportive. Nella “Guida agli interventi sugli spazi verdi” vengono indicate le diverse composizioni in relazione agli usi cui i prati sono destinati: giardini, parchi e aiuole; campi sportivi; rinaturalizzazione di aree denudate e degradate.

Art.43 - Corsie e carreggiate stradali

1. Le dimensioni massime delle carreggiate stradali, di cui la corsia di circolazione costituisce il modulo fondamentale, nelle aree residenziali saranno di norma ml 6,00 per le strade urbane locali e a traffico limitato (isole ambientali), di ml 6.00/7.00 per le strade locali interzonali e di ml 7.00 per le altre strade di quartiere (rete urbana secondaria). Nelle aree industriali saranno di norma al massimo di ml 7.50 sia per le strade urbane locali che per le strade interzonali e di quartiere.
2. Al fine di favorire la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche le carreggiate stradali devono avere una pendenza trasversale pari al 2%.
3. I materiali di pavimentazione delle carreggiate automobilistiche sono di norma l’asfalto, il cemento bituminoso o conglomerato cementizio. Nelle zone a traffico limitato é consentito l’uso dello stesso materiale utilizzato per gli spazi pedonali, garantendo la distinzione fra carreggiata e area pedonale col diverso trattamento superficiale e con l’introduzione di strisce di avvertimento. Le canalette possono essere di cemento (cls), pietra e porfido, acciottolato, laterizi pieni o erbose.

Art.44 - Rampe carrabili

1. Le rampe carrabili devono avere una pendenza non superiore al 15%; il raggio minimo di curvatura deve essere di metri 6,00; la larghezza minima di metri 4,00 con senso unico di marcia, di metri 7,00 se a doppio senso. I parapetti devono avere un’altezza pari a ml. 1.20.
2. Il materiale della pavimentazione deve presentare adeguate rugosità o rialzi tali da consentire la salita anche in condizioni atmosferiche avverse.

Art. 45 - Marciapiedi

1. Lo spazio del marciapiede comprende una fascia di transito e fasce eventuali destinate alla posa di oggetti ed impianti diversi (impianti di illuminazione, alberi, cestini portarifiuti, depositi di biciclette, ecc.).
2. La larghezza della fascia di transito deve essere maggiore o uguale a metri 1,50 e comunque mai inferiore a metri 0,90 e la pendenza trasversale del marciapiede deve essere dell'1%. Fori e chiusini devono essere posti fuori dalla zona di transito e al livello del suolo. L'altezza massima del cordolo di delimitazione del marciapiede verso la carreggiata stradale deve essere di 15 centimetri, i dislivelli di 2,5 centimetri e raccordati con angolo smussato.
3. I marciapiedi devono consentire il transito dei portatori di handicap, in particolare di persone con ridotte o impedito capacità motorie. Il raccordo tra il marciapiede e la carreggiata in corrispondenza dei percorsi per disabili deve ottenersi con un abbassamento del bordo avente spessore di 2,5 centimetri (magari di colore diverso) per una larghezza minima di metri 1,50, un dislivello massimo di 15 centimetri e una pendenza massima dell'8%. Nel caso di marciapiedi di larghezza inferiore a metri 3,30 l'abbassamento deve riguardare l'intero marciapiede per una lunghezza di metri 1,50. All'angolo di due marciapiedi stretti tutto il bordo deve essere ribassato; il raccordo deve essere posto nelle zone di non transito.
4. Di norma i marciapiedi devono essere costituiti anche di fasce non destinate al transito aventi larghezza minima di 25 centimetri se posizionate all'interno, di 75 centimetri se esterne. Quest'ultimo spazio è destinato alla segnaletica, ai lampioni, ai cestini portarifiuti, a tabelloni pubblicitari, alle panchine, ai posteggi per le biciclette o ad ostacoli diversi. Ove non sia possibile realizzare questa fascia attrezzata, segnaletica, lampioni e tabelloni dovranno preferibilmente essere posti sui muri degli edifici finitimi ad una altezza minima di metri 2,20, mentre gli altri elementi dovranno essere posizionati ai lati del marciapiede e allineati.
5. La superficie dei marciapiedi deve essere antisdrucciolevole, regolare, compatta e costituita da un materiale diverso da quello usato per la carreggiata. Si ammette l'uso dello stesso materiale solo in ambiti particolari (nuclei antichi, zone a traffico limitato); in tal caso deve essere introdotta la striscia di avvertimento per segnare il passaggio dall'una all'altro.
6. La superficie delle fasce non destinate al transito deve essere diversa da quella delle fasce di transito e può essere irregolare. Ove non sia possibile usare materiali differenti, queste fasce dovranno essere separate da una striscia di avvertimento, parallela al percorso e con larghezza di 40 centimetri, percepibile dai non vedenti. Le strisce di avvertimento ortogonali alla direzione di marcia devono avere una larghezza di 60 centimetri; esse vanno previste anche nei marciapiedi sprovvisti di linee guida naturali, prima di bordi abbassati, prima e dopo scale o rampe, a protezione di ostacoli (in generale gli ostacoli devono essere circondati da materiale di avvertimento largo almeno 60 centimetri, devono avere un bordo esterno di protezione di 10 centimetri, essere alti almeno 60 centimetri e magari colorati).

7. Lungo i marciapiedi (ma in generale anche in altri spazi pubblici come parcheggi e piazze) si devono prevedere linee di guida sfruttando situazioni ed elementi contingenti facilmente percepibili che possano indicare la direzione (facciata frontale di edifici, bordi, ringhiere, aiuole).

8. In corrispondenza delle fermate dei veicoli di trasporto urbano di superficie (tram, autobus) è consigliabile rialzare il livello della piattaforma pedonale per diminuire il dislivello con il piano di utilizzazione del veicolo. Per garantire una migliore accessibilità ai mezzi pubblici ed una buona visibilità all'utenza è consigliabile inserire la piattaforma di attesa nella sede stradale ad interruzione delle fasce laterali di sosta.

9. I materiali consentiti per la pavimentazione dei marciapiedi sono: cemento (cls), masselli autobloccanti, lastricato in pietra, porfido a cubetti, laterizi pieni, lastricati in pietra o porfido a cubetti montati a maglia larga per permettere la crescita dell'erba. I cordoli in ambito urbano (esclusa la città antica) sono di granito o di cls.

Art. 46 - Percorsi pedonali

1. I percorsi pedonali devono consentire il passaggio e la sosta di persone e carrozzine; quelli che si sviluppano in ambito urbano devono consentire, ove possibile, anche il transito lento di automezzi di emergenza (autoambulanze e vigili del fuoco). La loro larghezza, in questo caso, non può essere inferiore a ml. 3.00. Gli elementi di ingombro (alberi isolati, impianti per l'illuminazione, sedute, cabine telefoniche, impianti tecnologici, pubblicità e informazione, punti di raccolta dei rifiuti) debbono essere allineati e collocati in una fascia di ml 1.50, così da garantire regolarità e facilitare la pulizia.

2. I percorsi pedonali dovranno essere progettati nel rispetto della seguente tabella:

Omissis...

3. Le rampe pedonali devono avere pendenze che consentano la sosta e un facile passaggio di carrozzine ed eventualmente biciclette. E' consigliabile che la pendenza non superi il 12% per rampe lunghe fino a metri 0,50; l'8% se lunghe fino a metri 2,00; il 7% se lunghe fino a metri 5,00; il 5% se più lunghe di metri 5,00. Quando il dislivello sia superiore a metri 1,50 si deve prevedere uno specifico sistema di elevazione (specialmente per l'accesso agli edifici). Per dislivelli maggiori di 20 centimetri deve essere previsto un corrimano ad una altezza di metri 0,90 e un cordolo di protezione ai lati che si alzi di 5 centimetri dal piano di calpestio. E' opportuno prevedere ogni 10 metri di rampa un piano

orizzontale di riposo con lunghezza minima di metri 1,50. La larghezza delle rampe non può essere inferiore a ml. 3,00.

Le canalette devono essere larghe ml. 0,4.

Al fine di favorire la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche i percorsi pedonali devono avere una pendenza laterale dell'1%.

4. I percorsi pedonali possono essere realizzati in sede propria o anche sulle carreggiate e i marciapiedi di strade esistenti.

5. Quando un percorso attraversa le aree agricole produttive deve essere separato con elementi vegetazionali non attraversabili (siepi- filari) per motivi di sicurezza.

Quando un percorso si affianca a strade ad alto traffico deve essere separato da barriere. In parchi e giardini dotati di aree attrezzate per il gioco i percorsi ciclo-pedonali e le piste ciclabili devono essere separati.

6. La superficie dei percorsi pedonali deve essere antisdrucciolevole, regolare, compatta e costituita da un materiale diverso da quello usato per la sede stradale; si ammette l'uso dello stesso materiale solo in ambiti particolari (nuclei antichi e zone a traffico limitato); in tal caso deve essere introdotta la striscia di avvertimento tra l'uno e l'altra (realizzata con lo stesso materiale trattato diversamente).

7. Le rampe pedonali devono essere pavimentate con lo stesso materiale antisdrucciolevole e permeabile dei percorsi pedonali. Nella città antica, qualora nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento" sia indicata la pavimentazione, devono essere utilizzati lastricati in pietra serena.

In parchi e giardini : legno, tartan, gomma, prato artificiale. Ogni variazione di materiale, se non coincide con una variazione di quota, deve essere segnata con l'interposizione di un elemento: cordolo di granito o cls, lamina di acciaio in ambiti urbani, cordoli di legno in ambiti rurali. Le canalette sono di cemento (cls), pietra, acciottolato.

Art.47 - Piste ciclabili

1. La larghezza delle piste ciclabili non deve essere inferiore a ml 1,50 se a senso unico, a ml 2,50 se a doppio senso. Le canalette di scolo devono essere larghe ml 0,4.

2. I raggi di curvatura possono variare dai 10 ai 15 mt se le piste attraversano aree verdi o agricole (si assume la velocità di progetto di 25 Km/ora); dai 4 ai 5 mt quando vi siano numerosi incroci ed accessi (si assume la velocità di progetto di 15 Km/ora).

Le pendenze ammissibili non devono superare il 3% e solo per tratti molto brevi arrivare ad un massimo dell'8%.

3. Al fine di favorire la raccolta delle acque meteoriche le piste devono avere una pendenza laterale del 2%.

4. Quando le piste ciclabili affiancano strade carrabili vanno separate con segnaletica verticale ed orizzontale (in particolare con diversa pavimentazione), se lo spazio è sufficiente con aiuole di protezione (con arbusti e alberi) di larghezza minima di 1,50 mt. La cigliatura delle aiuole deve essere arrotondata e poco rilevata o, preferibilmente, non sporgere dalla pista. Le pavimentazioni consentite sono: terra stabilizzata, resine acriliche, asfalti colorati, elementi prefabbricati di cemento vibrocompresso. Le canalette laterali sono in calcestruzzo, pietra e porfido, acciottolato, laterizi pieni o erbose.

Art.48 - Percorsi ciclo - pedonali

~~1-~~La larghezza dei percorsi ciclo-pedonali deve essere almeno pari a ml 4,00. La divisione tra percorso pedonale e ciclabile deve essere segnata da una striscia di avvertimento.

~~2-~~I percorsi ciclo-pedonali possono essere realizzati in sede propria o anche sulle carreggiate e i marciapiedi di strade esistenti.

~~3-~~Quando i percorsi ciclo-pedonali occupano parte della carreggiata vanno separati con segnaletica verticale ed orizzontale (in particolare con diversa pavimentazione), se lo spazio è sufficiente con aiuole di protezione (con arbusti e alberi) di larghezza minima di 1,50 mt. La cigliatura delle aiuole deve essere arrotondata e poco rilevata o, preferibilmente, non sporgere dalla pista. I materiali consentiti per la pavimentazione dei percorsi ciclo-pedonabili sono: asfalti speciali e colorati, terra stabilizzata per la parte ciclabile, lastre di pietra, porfido, mattoni in cotto.

Art.49 - Cellule ecologiche

1. Le cellule ecologiche sono aree destinate alle operazioni di prima raccolta dei rifiuti solidi urbani. Secondo le modalità della raccolta possono essere così dimensionate: 2,50x2,50 m., 2,50x1,50 m., 4,75x1,50 m., 7x1,50 m.

2. La pavimentazione deve essere in materiale impermeabile facilmente pulibile.

3. Le cellule ecologiche devono essere facilmente raggiungibili, a piedi, in auto, con autocarri e mezzi di lavoro.

4. Laddove possibile, in rapporto allo spazio disponibile ed alle caratteristiche del contesto, si dovranno realizzare per la delimitazione delle cellule siepi di arbusti con spessore minimo di 1 metro.

Art. 50 - Muri di sostegno

1. La realizzazione di un muro di sostegno comporta opportune indagini geologiche sulla base delle indicazioni della normativa vigente. In particolare la caratterizzazione geotecnica dell'area di influenza dovrà essere adeguata all'entità e al tipo di intervento previsto in relazione ai connotati geomorfologici e idrogeologici della zona e alla presenza di fabbricati e manufatti che possano risentire degli effetti della nuova opera.
2. Per i muri di sostegno sui versanti dovrà essere valutata la stabilità generale della pendice nella configurazione originaria e nella configurazione conseguente alla realizzazione dell'intervento. Le nuove strutture di contenimento dovranno essere provviste di opere di drenaggio tali da assicurare il mantenimento di una capacità drenante che non determini sovrappressioni sulle strutture e sulle opere connesse.

Capo III - Materiali complessi

Art.51 - Generalità

1. I materiali complessi sono costituiti dall'accostamento di materiali semplici, vegetali e artificiali, secondo determinate sequenze e regole d'ordine.
2. Gli articoli riferiti ai materiali complessi sono corredati di matrici di composizione che individuano le sequenze dei diversi materiali semplici.
3. Per la composizione dei materiali vegetali complessi si deve tenere conto del contesto, degli obiettivi da perseguire (rimboschimento, rinaturalizzazione, tutela dei contesti storici), della funzione da favorire.

Art.52 - Giardini (Vg)

1. I giardini sono spazi scoperti pubblici o di uso pubblico, di dimensioni contenute ubicati all'interno o in prossimità dell'urbano e generalmente sistemati a prato e prato arborato.
 2. I giardini possono essere attrezzati per il gioco dei bambini e per la sosta (panchine, fontane etc.) le recinzioni dovranno essere realizzate con siepi, particolare attenzione dovrà essere posta al collegamento di essi con le aree limitrofe in particolare con gli altri spazi pubblici.
- Gli edifici esistenti all'interno di queste aree possono essere destinati a funzioni di servizio dell'area stessa e con essa compatibili.

Art.53 - Parchi (Vp)

1. I parchi sono spazi scoperti pubblici o di uso pubblico sistemati con prati, alberature, siepi percorsi pedonali e ciclabili distribuiti su superfici di diversa natura ed estensione, all'interno dei quali siano riconoscibili i criteri che hanno presieduto la progettazione.
 2. I criteri generali da seguire per il nuovo impianto e per la riorganizzazione di quelli esistenti sono:
 - definizione dei margini al fine di garantire protezione acustica e sicurezza;
 - individuazione degli accessi principali anche in relazione ai diversi collegamenti con la città;
 - partizioni degli spazi e delle attrezzature in funzione delle fasce di età;
 - presenza di prati fruibili per il gioco libero;
 - presenza di dislivelli del terreno, che articolino lo spazio e ne dilatino la percezione;
 - presenza di vegetazione per creare ombra, ambienti particolari e dare la possibilità di percepire il succedersi delle fasi vegetative e delle stagioni;
 - presenza dell'acqua.
 3. Per il migliore utilizzo di queste aree devono essere regolamentate le manifestazioni che comportino grandi concentrazioni di persone (festival, concerti musicali, ecc.), l'apertura al pubblico e la circolazione degli animali; deve essere vietato il transito dei veicoli (con la sola eccezione di quelli necessari alla manutenzione del verde). I servizi devono osservare la normativa vigente sulla eliminazione delle barriere architettoniche e prevedere attrezzature specifiche per l'uso da parte dei portatori di handicap. Le canalizzazioni devono essere interrato ed eseguite con speciale riguardo nei confronti del patrimonio vegetale esistente e dei suoi apparati radicali.
 4. E' prevista la realizzazione di modeste costruzioni per ospitare i servizi necessari al parco nella misura di 120 mc ogni ettaro di terreno destinato a tale funzione, con altezza massima di m 3.50. I servizi dovranno essere realizzati con materiali naturali e/o tradizionali (è consigliato l'uso di pietra, laterizio, legno, ferro, vetro, è vietato l'uso di calcestruzzo faccia vista).
- Gli edifici esistenti all'interno di queste aree possono essere destinati a funzioni di servizio dell'area stessa e con essa compatibili.

Art. 54 - Parchi liberi

1. Sono parchi liberi le parti di territorio agricolo o di bosco connotate dalla permanenza dei caratteri storici dei luoghi e dei loro usi e/o dalla qualità delle presenze vegetazionali; in queste parti è possibile, compatibilmente con gli usi esistenti, svolgere anche attività di tempo libero.

2. I parchi liberi sono suddivisi in 3 tipi: parchi frutteto, parchi bosco, parchi agricoli.

a) Parchi fruttiferi sono caratterizzati dalla presenza di impianti a frutteto di varia specie. Gli interventi previsti sono orientati al mantenimento ed al recupero dei caratteri strutturanti (muri, ciglionature, opere di canalizzazione) e agricoli (impianto arboreo, filari e vegetazione isolata di segnalazione) in funzione della gestione e manutenzione del patrimonio arboreo. Gli interventi, da concentrare lungo il percorso principale del parco, riguarda la creazione di prati di gioco, percorsi pedonali e ciclabili sterrati (su tracciati rurali preesistenti), aree attrezzate per il gioco, servizi ricettivi, igienici e tecnici (preferibilmente da localizzare in manufatti ed edifici rurali non più utilizzati a scopi agricoli). Le attrezzature ammesse sono: campi polivalenti per il gioco e lo sport (trattamento in terra battuta e prato), campi bocce scoperti, gioco bambini. Gli interventi sulla vegetazione riguardano: l'impianto di specie arboree ed arbustive con funzione di segnalazione degli accessi, dei punti di snodo e di servizio del parco (senza alterare le trame dei coltivi arborati), la recinzione, con arbusti e siepi, del parco e di alcuni spazi riservati alla sosta e al riposo. Per la realizzazione dei manufatti si devono utilizzare materiali tradizionali quali: mattoni in cotto, calcare alberese, arenaria, ciottoli di fiume; per le coperture laterizio e legno.

b) Parchi bosco (Vp.2): sono boschi dislocati sul territorio. Gli interventi relativi alla fruizione sono orientati alla creazione o sistemazione di sentieri pedonali e ciclabili in terra battuta o altro materiale permeabile, di alcuni punti sosta attrezzati per pic-nic, di radure per il gioco libero e "percorsi vita". Devono essere previsti cestini portarifiuti da dislocare lungo i percorsi e nelle aree attrezzate. Tutti gli edifici e i manufatti localizzati all'interno dei parchi bosco sono soggetti ad interventi di restauro e risanamento conservativo.

c) Parchi agricoli (Vp.4): sono porzioni di territorio agricolo interne alla città, connotate da sistemi insediativi antichi, dove sono ancora riconoscibili le regole degli appoderamenti, le trame delle acque e dei coltivi e le relazioni spaziali con le pievi. Gli interventi devono favorire il mantenimento ed il miglioramento delle attività agricole presenti, la creazione di un sistema di fruizione per il tempo libero strutturato su percorsi esistenti ed il recupero dei manufatti e degli edifici storici degradati o non più utilizzati a fini agricoli. In particolare:

- gli indirizzi colturali devono essere orientati al mantenimento e al miglioramento degli assetti tradizionali esistenti;
- sono escluse modifiche degli impianti agrari e vegetazionali di tipo legnoso (viti, alberi da frutto, alberi a sostegno delle colture, alberature lungo i fossi e canali di scolo, alberature di segnalazione e frangivento);
- il conduttore del fondo è tenuto al mantenimento dei fossi, della rete minore di drenaggio delle acque, delle alberature di sponda ed al ripristino di quelle mancanti;

E' possibile il convenzionamento con l'Amministrazione comunale per i seguenti fini:

- transito pedonale sulle strade poderali, con esclusione di quelle che portano agli edifici residenziali e di servizio;
- transito pedonale nei campi e nei prati arborati nei periodi liberi dalla lavorazione e dalla raccolta dei prodotti.

Art.55 - Parchi e giardini storici (Vp.3)

1. Si definiscono parchi e giardini storici giardini di case, palazzi e ville, parchi, orti botanici, aree archeologiche, spazi verdi dei centri storici, viali.

2. E' possibile il convenzionamento con l'Amministrazione comunale per l'eventuale utilizzazione pubblica di parchi e giardini storici. Essa dovrà limitarsi ad attività, come la sosta od il passaggio, che non richiedono attrezzature particolari. Devono essere comunque esclusi da una frequentazione intensa gli ambienti particolarmente fragili e assicurate costantemente sorveglianza e manutenzione.

3. Qualora una o più architetture vegetali presenti nella proprietà privata vengano riconosciute quali beni culturali e ambientali, il proprietario è tenuto a seguire le disposizioni di legge in ordine alla loro manutenzione, conservazione e sostituzione.

4. Elenco di parchi, giardini e alberature di interesse storico:

Omissis...

Art. 56 - Impianti sportivi scoperti (Ps)

1. Gli impianti sportivi scoperti sono spazi utilizzati per le pratiche sportive su campi e attrezzature più o meno strutturati.

2. I criteri generali da seguire per il nuovo impianto e la ristrutturazione di quelli esistenti sono:

- orientamento corretto;

- facile accessibilità dalla viabilità principale;
 - separazione dalle strade trafficate con impianti vegetali densi;
 - recinzioni con materiali vegetazionali;
 - attraversamento pubblico;
 - realizzazione di parcheggi a trattamento misto: semipermeabili i parcheggi di servizio e in terra stabilizzata o prato quelli utilizzati in modo saltuario.
3. Negli spazi di uso pubblico destinati a servizi sportivi scoperti sono ammessi nella misura strettamente necessaria, oltre agli impianti, ai servizi sanitari, ai depositi e ai campi, gli edifici per ospitare

gli spogliatoi. Per la club-house, gli uffici, i servizi di ristoro e l'accettazione il volume massimo edificabile non dovrà superare 300 mc ogni ettaro di superficie destinata a tale scopo con un limite massimo complessivo di 900 mc.. L'altezza massima, ove non sia diversamente specificato, non deve superare 7.00 mt. Non sono ammessi palloni pressostatici, ma solo coperture leggere per campi di bocce. L'eventuale recinzione esterna dovrà essere realizzata con materiali vegetazionali: è consentita la realizzazione di un muro di base di 0,40 m. di altezza, comunque corredato da una siepe.

Suddivisione % dell'area secondo le diverse sistemazioni impianti sportivi scoperti

65% prati, prati arborati, siepi

10% attrezzature e servizi coperti

10% spazi pavimentati (parcheggi, sosta, percorsi)

15% Per le specie arboree e arbustive da utilizzare vale l'elenco della "Guida agli interventi sugli spazi verdi".

Art.57 - Piazze ed aree pavimentate (Pz)

1. Le piazze e le aree pavimentate sono spazi pedonali o prevalentemente pedonali, eventualmente alberati, il disegno dei quali deve garantire in primo luogo il comfort del pedone.
2. Le piazze e le aree pavimentate, in base alla loro estensione, devono seguire alcuni criteri di composizione:
Omissis....
3. Spazi pedonali di superficie superiore a 5000mq.
Omissis....

Art.58 - Parcheggi a raso (Pp)

1. Per parcheggio si intende uno spazio scoperto destinato alla sosta delle auto.
 2. I parcheggi possono configurarsi come piazze e come zone filtro (a servizio di giardini, parchi, impianti sportivi). Per assumere tale ruolo i parcheggi dovranno possedere i requisiti descritti nei successivi commi.
 - 2 bis. Quando non espressamente previste dal R.U., le aree a parcheggio pubblico dovranno essere collocate in adiacenza alle strade, immediatamente accessibili e visibili dalle stesse.
- Parcheggi pubblici con caratteristiche diverse potranno essere ammessi solo eccezionalmente negli ambiti di ristrutturazione (ri), su valutazione del Comune in merito alla necessità della scelta e alla funzionalità per l'uso pubblico della soluzione adottata.
- Gli interventi dovranno essere autorizzati previa stipula di convenzione come disposto dall'art. 30, 7° comma. La convenzione potrà altresì disciplinare il mantenimento della proprietà privata, ma con uso pubblico, solo per standards urbanistici di singole unità immobiliari di superficie non inferiore a 1000 mq.

3. Nei parcheggi la superficie deve essere omogenea ed avere un livello diverso da quello della strada, l'alberatura sempre presente (alberi d'alto fusto) deve avere un impianto regolare, i percorsi pedonali devono distinguersi dagli spazi di sosta. La superficie dei parcheggi deve essere semipermeabile (salvo diversa indicazione delle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento") con margine segnato da impianti vegetazionali (siepi, filari o barriere). Il trattamento delle superfici si può diversificare secondo gli usi e la dimensione: in caso di parcheggi a servizio di impianti sportivi, parchi ed aree dove si svolgono manifestazioni spettacolari, il terreno di superficie va stabilizzato e trattato con autobloccanti inerbati (la percentuale di superficie inerbata non deve essere inferiore al 60% dell'intera superficie).

4. Le specie arboree da utilizzare nei parcheggi devono rispondere alle seguenti caratteristiche:

- specie caducifoglie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo e possibilità di soleggiamento del suolo durante il periodo invernale;
- specie con apparato radicale contenuto e profondo e con chioma rotondeggiante;

- specie caratterizzate dall'assenza di fruttificazione e essudati. Per le specie arboree e arbustive da utilizzare vale l'elenco della "Guida agli interventi sugli spazi verdi".

Art.59 - Parcheggio lungo strada

1. I parcheggi lungo le strade facenti parte della trama strutturale dei percorsi del progetto guida per l'area centrale di Parabiago saranno consentiti solo nei tratti confinanti con verde privato o pubblico.
2. Le dimensioni minime degli stalli per la sosta di autovetture debbono essere almeno pari a multipli di ml 2.00 x 5.00, per i parcheggi in linea e di ml. 2.00 x 4.50 , per le altre tipologie.
3. Gli spazi per la sosta sono consentiti all'interno di piazze o larghi solo quando siano specificamente previsti sulle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento".
4. I materiali consentiti per le pavimentazioni sono: cemento (cls), masselli autobloccanti, lastricato in pietra, porfido a cubetti, laterizi pieni. I rivestimenti bituminosi sono ammessi, ma sconsigliati. In generale nelle aree semipermeabili o dove è possibile evitare una eccessiva impermeabilizzazione vanno previsti: autobloccanti a griglia erbosa, lastricati in pietra o porfido a cubetti montati a maglia larga per permettere la crescita dell'erba. Nelle aree permeabili: ghiaia, tappeti erbosi o terra stabilizzata. Le canalette possono essere di cemento (cls), pietra, acciottolato o erbose. Nella città antica, qualora nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento" sia indicata la pavimentazione, devono essere utilizzati lastricati in pietra.

Art.60 - Orti urbani

Si intende per orto urbano un appezzamento di terreno destinato alla produzione di fiori, frutta ed ortaggi per autoconsumo.

1. La superficie dell'orto (parcella) non può essere inferiore a 100 mq. e superiore a 150 mq. Negli orti urbani è prevista la sola costruzione di un capanno per gli attrezzi.
2. Quando il capanno non sia fornito dal Comune, dovrà avere le seguenti caratteristiche:
 - Su massima: mq. 9
 - altezza massima: m. 2,20 (in caso di terreno in pendio questa altezza è misurata a valle e prevede l'interramento a monte)
 - distanza minima dalle strade carrabili principali m.10
 - distanza minima dagli edifici m. 20
 - distanza minima dai corsi d'acqua m. 10
 - distanza minima dai confini dell'orto m. 2,5
 - struttura e infissi in legno, tetti a falda coperti con coppi e tegole in laterizio oppure tetti piani coperti da un manto vegetale.
3. I capanni possono essere accorpati per 2 o per 4 parcelle contigue; in tal caso i muri di separazione debbono essere realizzati con materiale ignifugo.
4. Tutti i tunnel e le protezioni stagionali devono essere smantellati entro il 30 aprile di ogni anno.
5. Sono vietate le pavimentazioni e l'edificazione di elementi architettonici
6. diversi da quelli espressamente descritti
7. Le recinzioni devono essere eseguite con materiale vivo e non devono superare l'altezza di 1 mt. ; per le siepi dovranno essere impiegate le essenze indicate nella "Guida gli interventi sugli spazi verdi".
8. Non è ammessa l'installazione permanente nell'area scoperta di contenitori di qualsiasi tipo e natura.

Art.60 bis - Opere di regimazione delle acque (Vra)

Omissis...

Parte terza - Sistemi

Titolo I - Sistema dei luoghi centrali (L)

Art. 61 - Criteri generali per gli usi

1. Gli usi caratterizzanti e consentiti stabiliti dal Piano Strutturale per i diversi sub-sistemi sono individuati, nel rispetto del rapporto percentuale ammesso, dal Regolamento Urbanistico nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento".
2. Per gli edifici esistenti l'unità di riferimento ai fini del calcolo delle percentuali stabilite per i differenti usi e la localizzazione puntuale degli stessi è riferita al volume dell'intervento proposto nel caso che questo coinvolga più edifici, sull'intero edificio nel caso che questo sia parziale.

3. Per la nuova edificazione l'unità di riferimento ai fini del calcolo delle percentuali stabilite per i differenti usi è costituita dall'area d'intervento individuata dal piano.

Art. 62 - Regole per gli usi

1. Gli usi caratterizzanti e consentiti, stabiliti per il Sistema dei luoghi centrali, vengono tradotti e definiti così come specificato nei seguenti commi, con esclusione delle seguenti destinazioni d'uso: St (impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti, servizi per la protezione civile). E' consentita, con le limitazioni appresso indicate, l'introduzione al piano terra di fronti commerciali.
2. Nel sub-sistema **"centro antico"** sono previste, quando non diversamente specificato, le destinazioni d'uso servizi ed attrezzature (S). Negli edifici dove è indicata la residenza (R) sono ammesse anche funzioni residenziali e quelle compatibili con essa.
3. Nel sub-sistema **"I luoghi centrali alla scala urbana"** sono previste, quando non diversamente specificato, le attività terziarie (T), le destinazioni d'uso servizi ed attrezzature (S) e altre attività compatibili. E' possibile l'introduzione, fino ad un massimo del 30% del volume di residenza (R).
4. Nel sub-sistema **"Le attrezzature Urbane"** è prevista la destinazione d'uso esclusiva servizi ed attrezzature (S). I fronti commerciali dovranno essere limitati al 15%.
5. Nel sub-sistema **"I centri civici"** sono previste, quando non diversamente specificato, le attività terziarie (T), le destinazioni d'uso servizi ed attrezzature (S) ed altri usi compatibili. E' possibile l'introduzione al massimo del 50% del volume di residenza (R).

Art. 63 - Regole per gli interventi

1. Per la realizzazione degli interventi all'interno del Sistema dei luoghi centrali dovrà essere rispettato quanto specificato nei successivi commi.
2. I piani attuativi dovranno comprendere una o più aree d'intervento, perimetrate e contrassegnate dalla sigla (dr), le aree a standard poste in adiacenza ad esse, già destinate a tale scopo dal Regolamento Urbanistico nelle quantità minime previste dall'Art. 32, ed eventuali opere di urbanizzazione primaria. Gli interventi devono essere progettati unitariamente e realizzati contestualmente.
3. Gli interventi diretti di nuova edificazione e di ristrutturazione/demolizione con ricostruzione (ri/dr), salvo le indicazioni contenute nella parte III delle presenti norme, nel caso si opti per la demolizione con ricostruzione, dovranno rispettare le seguenti indicazioni:
 - i fronti principali dei nuovi edifici, la cui realizzazione dovrà tenere conto del contesto adiacente, si dovranno attestare sugli allineamenti individuati dal piano;
 - è consentito realizzare edifici in aderenza;
 - i parcheggi dovranno essere posti in adiacenza alle aree di intervento, già destinate a tale scopo dal Regolamento Urbanistico.Nel caso risultino insufficienti è possibile collocarli all'interno delle aree d'intervento.
4. Area REDE. Su tale area l'Amministrazione comunale concorda l'elaborazione di una proposta di piano di recupero di iniziativa privata, in modo da recuperare e trasformare parte della cubatura esistente coniugando l'interesse dei privati a realizzare interventi edilizi con l'interesse pubblico di recupero della zona con trasformazione di cubature produttive in residenziali e la realizzazione di spazi pubblici, aperti e chiusi. Per gli interventi di recupero di nuova costruzione i progetti edilizi oltre al rispetto di tutte le normative in materia dovranno prevedere:
 - l'adeguamento alle norme in materia di contenimento energetico attraverso la certificazione casa-clima, minimo classe B;
 - la realizzazione di impianti di riscaldamento centralizzati;
 - la realizzazione di superfici a verde a copertura dei volumi interrati nello spessore previsto dalla normativa vigente;
 - la realizzazione di superfici a verde sulle coperture piane degli edifici (tetti verdi), per quanto e nell'estensione possibile.Il rispetto di tutti gli otto punti di contenimento delle Isole di Calore.

TITOLO II - Sistema ambientale (V)

Art.64 - Criteri generali per gli usi

1. Gli usi caratterizzanti e consentiti stabiliti dal Piano Strutturale per i diversi sub-sistemi sono individuati, nel rispetto del rapporto percentuale ammesso, dal Regolamento Urbanistico nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento".
2. Negli edifici esistenti facenti parte di complessi sportivi privati (circoli, club etc) sono consentiti anche altri usi non previsti dai singoli subsistemi, purché connessi e correlati alle attività sportive.

Art. 65 - Criteri generali per gli interventi
Omissis....

Art. 66-74 - Criteri particolari per aree specifiche individuate
Omissis....

TITOLO III- Sistema della residenza (R)

Art. 75 - Criteri generali per gli usi

1. Gli usi caratterizzanti e consentiti stabiliti dal Piano Strutturale per i diversi sub-sistemi sono individuati, nel rispetto del rapporto percentuale ammesso, dal Regolamento Urbanistico nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento".
2. Per gli edifici esistenti l'unità di riferimento ai fini del calcolo delle percentuali stabilite per i differenti usi e la localizzazione puntuale degli stessi è riferita al volume dell'intervento proposto nel caso che questo coinvolga più edifici, sull'intero edificio nel caso che questo sia parziale.
3. Per la nuova edificazione l'unità di riferimento ai fini del calcolo delle percentuali stabilite per i differenti usi è costituita dall'area d'intervento individuata dal piano.

Art. 76 - Regole per gli usi

1. Gli usi caratterizzanti e consentiti stabiliti per il Sistema della residenza vengono tradotti e definiti così come specificato nei seguenti commi, con esclusione delle destinazioni d'uso: Mp (stazioni passeggeri), Tr (motel, ostelli, campeggi), Sc, Sh (ospedali), Ss (palazzi per lo sport), St (impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti, servizi per la protezione civile). Al piano terreno è consentito destinare locali a fronte commerciale, con le limitazioni specificate.
2. Nel sub-sistema **"La città antica"** è prevista, quando non diversamente specificato, la destinazione d'uso residenza (R). È possibile l'introduzione, fino ad un massimo del 40% di attività terziarie (T) ed altri usi compatibili.

3. Nei sub-sistemi **"La città antica residenziale"** ed **"La città in aggiunta"** è prevista, quando non diversamente specificato, la destinazione d'uso residenza (R). È possibile l'introduzione, fino ad un massimo del 20% di attività terziarie (T) ed altri usi compatibili.
4. Nel sub-sistema **"Gli interventi residenziali unitari"** è prevista la destinazione d'uso esclusiva residenza (R). I fronti commerciali dovranno essere limitati al 15%.
5. Nel sub-sistema **"La residenza nelle aree miste"** è prevista, quando non diversamente specificato, la destinazione d'uso residenza (R). È possibile l'introduzione, fino ad un massimo del 50% di attività terziarie (T) ed altri usi compatibili.
6. Nel caso di riuso tramite interventi di ristrutturazione che non comportino demolizione e ricostruzione delle parti strutturali caratterizzanti degli edifici produttivi esistenti è consentito destinare l'intero volume a servizi, attività terziarie e ad altri usi compatibili, ferme restando le esclusioni di cui al precedente comma 1.
Per quanto inerente le superfici di progetto resta fermo quanto stabilito al co. 6 bis del precedente art. 23.

Art. 77 - Regole per gli interventi

1. Per la realizzazione degli interventi all'interno del Sistema della residenza dovrà essere rispettato quanto specificato nei successivi commi.
2. I piani attuativi dovranno comprendere una o più aree d'intervento, perimetrate e contrassegnate dalla sigla (dr), le aree a standard poste in adiacenza ad esse, già destinate a tale scopo dal Regolamento Urbanistico nelle quantità minime previste dall'Art. 32, ed eventuali opere di urbanizzazione primaria.

Gli interventi devono essere progettati unitariamente e realizzati contestualmente.

3. Gli interventi diretti di nuova edificazione e di ristrutturazione/ demolizione con ricostruzione (ri/dr), salvo le indicazioni contenute nella parte III delle presenti norme, nel caso si opti per la demolizione con ricostruzione, dovranno rispettare le seguenti indicazioni:

- i fronti principali dei nuovi edifici, la cui realizzazione dovrà tenere conto del contesto adiacente, si dovranno attestare sugli allineamenti individuati dal piano;

- è consentito realizzare edifici in aderenza;

- i parcheggi dovranno essere posti in adiacenza alle aree di intervento, già destinate a tale scopo dal Regolamento Urbanistico.

Nel caso risultino insufficienti è possibile collocarli all'interno delle aree d'intervento.

4. Salvaguardia del FRONTE COMMERCIALE, inteso come possibilità di apertura sul fronte strada di attività commerciali; tale previsione:

- non va ad escludere le prescrizioni previste dalle categorie operative d'intervento;

- ammette possibilità di ampliamento, anche se non indicate dal Piano, su percorsi interni di penetrazione e quali androni, passi carrai e può altresì interessare edifici su corti interne.

Spetterà al progetto di massima o al piano di lottizzazione definire le direttrici del fronte commerciale per le aree interne ad uso misto o commerciale.

5. Valorizzazione dei SOTTOPASSI DI EDIFICI: riguarda sottopassi pubblici o di uso pubblico da mantenere e sottopassi di progetto da realizzare con l'intervento edilizio e su cui va costituita pubblica servitù da trasciversi all'atto della concessione edilizia.

6. Per intervento di ristrutturazione urbanistica si intende quello rivolto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Il piano strutturale perimetra le aree libere da edificazione o sulle quali insistono edifici da modificare, sostituire e prevede, per tali ambiti, interventi rivolti a dare un nuovo assetto edilizio infrastrutturale.

7. è fatto obbligo che l'intervento edilizio-infrastrutturale interessi l'intera U.M.I. ed è possibile derogare a tale prescrizione solo nei casi di interventi manutentori di cui al punto precedente.

Nel caso che in una U.M.I. siano compresi più proprietari, l'intervento potrà essere autorizzato anche per stralci relativi alle singole proprietà, nel rispetto del progetto di massima con i requisiti di cui al successivo punto 3 relativo alle facciate, su cui ci sia il consenso di tutti i proprietari.

Nel caso in cui non sia acquisito il consenso di tutti i proprietari, l'Amministrazione Comunale e in facoltà di redigere ed approvare una definizione della facciata da rendere prescrittiva per i singoli interventi. Tale possibilità non è ammessa per gli interventi di ristrutturazione urbanistica;

Titolo IV - Sistema della produzione (P)

Art. 78 - Criteri generali per gli usi

1. Gli usi caratterizzanti e consentiti stabiliti dal Piano Strutturale per i diversi sub-sistemi sono individuati, nel rispetto del rapporto percentuale ammesso, dal Regolamento Urbanistico nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento".

2. Per gli edifici esistenti l'unità di riferimento ai fini del calcolo delle percentuali stabilite per i differenti usi e la localizzazione puntuale degli stessi è riferita all' S.L.P. dell'intervento proposto nel caso che questo coinvolga più edifici, sull'intero edificio nel caso che questo sia parziale.

3. Per la nuova edificazione l'unità di riferimento ai fini del calcolo delle percentuali stabilite per i differenti usi è costituita dall'area d'intervento individuata dal piano.

Art. 79 - Regole per gli usi

Omissis.....

Art.80 - Regole per gli interventi

Omissis....

Titolo V - Sistema della mobilità (M)

1. Il Regolamento Urbanistico nelle Tavv. “Usi del suolo e modalità d’intervento” recepisce le direttive del Piano Strutturale riguardo al sistema della mobilità, sia relativamente alla organizzazione gerarchica della rete stradale sia per le caratteristiche di ogni sub- sistema.
2. Le tavole del Regolamento Urbanistico sono integrate dalla “Guida agli interventi sulle strade” che definisce le caratteristiche fisiche e funzionali di ogni sub-sistema e fornisce i criteri che dovranno essere seguiti nella definizione delle piattaforme stradali, degli elementi marginali ed accessori, delle dimensioni e del trattamento del suolo.

3. Le tavole del Regolamento Urbanistico per la definizione delle sezioni stradali, sia nel caso di sistemazioni stradali indicate da apposito segno grafico, sia nel caso di definizione di sedi stradali non comprese nel sistema della mobilità, rimandano alla parte terza e quarta della guida.

4. Nella realizzazione anche da parte dei privati di previsioni di parcheggi pubblici di superficie superiore a mq 2000 con preferenza per quelli individuati dai Piani Urbani di Mobilità di cui all’ art. 22 della L.340/2000 ed esclusione di quelli realizzati come dotazione di insediamenti urbanistici, è consentita la formazione, nel sottosuolo, di parcheggi pertinenziali ai sensi e con le condizioni dell’art. 9 L. 122/89 e successive modificazioni. E’ altresì consentita, in superficie, la formazione dei servizi alla mobilità, quali: autocarrozzeria, autofficina, elettrauto, riparazione pneumatici, distribuzione carburanti, lavaggio e lubrificazione, uffici, guardiania ed altri servizi complementari anche di tipo commerciale. I servizi nel loro complesso possono occupare una superficie non superiore al 15% della superficie a parcheggio considerata, con un piano fuori terra, altezza utile alle singole funzioni insediate e, fatti salvi questi parametri, nel rispetto della disciplina sugli impianti di distribuzione carburanti di cui al successivo art. 82. La convenzione che garantisce l’ uso pubblico dei parcheggi, da stipulare ai sensi del precedente art. 30 –7° comma- con il privato promotore dell’ intervento, stabilisce la sua durata, regola il passaggio gratuito al Comune di tutte le strutture realizzate (parcheggi e servizi) con i relativi sedimi al termine della sua validità e può riservare all’ uso privato per il periodo di validità una quota non superiore al 10% dei realizzandi parcheggi.

Art. 82 - Impianti di distribuzione dei carburanti

Omissis...

Allegato

DISCIPLINA DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI

Parte prima - Norme generali

Art. 1 - Campo di applicazione ed elaborati costitutivi

1. Nell’ambito del territorio comunale, fatti salvi i tipi di intervento edilizi e di trasformazione urbanistica definiti dal Regolamento Urbanistico, i mutamenti della destinazione d’uso degli immobili, ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti e i terreni ineditati sono sottoposti alla presente disciplina.
2. La disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni stabilisce quali mutamenti di destinazione sono soggetti a titolo abilitativo, le specifiche fattispecie o aree determinate nelle quali il mutamento di destinazione d’uso in assenza di ogni attività edilizia è sottoposto a denuncia d’inizio di attività, le condizioni per il mutamento di destinazione d’uso, nonché i mutamenti di destinazione d’uso soggetti ad oneri di urbanizzazione .
3. La disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni è Costituita dai seguenti elaborati:
 - relazione
 - norme tecniche di attuazione;
 - all. 1 - unità minime d’intervento
 - dotazione degli standard nelle U.M.I.
4. Sono elaborati di riferimento della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni le tavole Usi del suolo e modalità d’intervento del Regolamento Urbanistico.
5. Ai fini della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, le Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.) individuate dal Piano Strutturale sono frazionate in Unità Minime d’Intervento (U.M.I.), di cui

all'allegato 1, alle quali riferire le azioni di riqualificazione, gestione, controllo degli insediamenti esistenti.

Art. 2 - Definizioni

Agli effetti della presente disciplina si intende per:

- Destinazione d'uso degli immobili: il complesso delle funzioni previste per ogni ambito dei vari sub-sistemi individuati dal Regolamento Urbanistico e nelle U.M.I. indicate all'allegato 1.
- Mutamento della destinazione d'uso: quando sia variata l'utilizzazione attuale di una unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 35 per cento della superficie utile dell'unità stessa o comunque oltre trenta metri quadrati, anche con più interventi successivi. Costituisce mutamento di destinazione d'uso il passaggio dall'una all'altra delle categorie principali e secondarie delle funzioni.
- Mutamento di destinazione d'uso senza opere: la sostituzione dell'uso attuale di una unità immobiliare, con un altro uso, senza l'esecuzione di opere edilizie che siano necessarie a modificarne i preesistenti requisiti di abitabilità/agibilità;
- Destinazione d'uso attuale delle unità immobiliari: si presume quella risultante da titoli abilitativi edilizi, ovvero, in mancanza, dalla posizione catastale quale risulta alla data di entrata in vigore della presente disciplina;
- Titolo abilitativo: il permesso di costruire o la denuncia di inizio dell'attività (DIA).

Art. 3 - Destinazioni d'uso

Omissis....

Art. 4 - Destinazioni d'uso compatibili

Omissis....

Art. 5 - Quantità delle funzioni ammesse nei vari sub-sistemi

1. Sono quelle indicate nella parte III e IV della presente disciplina, coordinate con il Regolamento Urbanistico.

Parte II - Titoli edilizi, oneri e condizioni per il mutamento di destinazione d'uso

Art. 6 - Mutamenti di destinazione d'uso soggetti a titolo abilitativo

1. Sono soggetti al corrispondente titolo edilizio abilitativo, i mutamenti di destinazione d'uso connessi ad interventi edilizi che lo richiedono o comunque connessi ad opere edilizie che ne modifichino le condizioni di abitabilità o agibilità. Sono inoltre soggetti al corrispondente titolo abilitativo i mutamenti di destinazione che richiedono opere edilizie per la realizzazione degli standard urbanistici e degli spazi di relazione..

Art. 7 - Mutamenti di destinazione senza opere soggetti a Denuncia d'inizio di attività

I mutamenti di destinazione d'uso senza opere sono sottoposti a Denuncia d'inizio di attività qualora comportino il passaggio dall'una all'altra delle categorie principali o secondarie indicate all'art. 3, salvo quelle per cui sia esclusa la necessità del titolo edilizio in base alla parte IV della presente disciplina.

Art. 8 - Ammissibilità dei mutamenti di destinazione d'uso

1. Il mutamento di destinazione connesso a interventi edilizi è consentito quando sia altresì consentito dal Regolamento Urbanistico l'intervento edilizio stesso.
2. Il mutamento di destinazione senza opere è consentito quando l'immobile abbia precedentemente al mutamento stesso le caratteristiche di abitabilità e agibilità richieste per la nuova funzione e la nuova destinazione sia ammessa nel sub-sistema di appartenenza o dall'art. 30.
3. Non è consentito il mutamento di destinazione, connesso o non connesso ad interventi edilizi, quando la presente disciplina richieda l'adeguamento degli standard urbanistici o la dotazione di spazi di relazione da reperire. In tal caso il mutamento di destinazione d'uso potrà essere eseguito contestualmente agli adeguamenti richiesti degli standard urbanistici e degli spazi di relazione. Restano esclusi dall'applicazione del presente comma i casi di cui all'art. 30.
4. Non è consentito il mutamento di destinazione che comporti l'eliminazione di standard urbanistici ed edilizi obbligatori, stabiliti nel titolo edilizio originario o

richiesti dalla disciplina attualmente vigente (parcheggi per la sosta stanziale, aree permeabili, spazi di uso pubblico o riservati ad attività collettive o altri) o la sottrazione di aree di pertinenza al di sotto dei minimi previsti per il rilascio del titolo abilitativo originario o richiesti dalla disciplina urbanistica vigente.

Art. 9 - Mutamenti di destinazione d'uso a titolo gratuito

1. Sono gratuiti i mutamenti di destinazione d'uso per la destinazione degli immobili esistenti da oltre dieci anni e da destinare ad attività industriali ed artigianali e ad attività agricole e a servizi, relativamente alla componente di oneri relativa al mutamento di destinazione stesso.
2. Sono altrettanto gratuiti nelle medesime circostanze e per la stessa componente di oneri, i mutamenti di destinazione alla categoria Tc1 per unità immobiliari inferiori a 500 mq, nonché i mutamenti di destinazione nell'ambito della sovracategoria T e nell'ambito della categoria S.
3. Sono gratuiti i mutamenti di destinazione d'uso non soggetti a titolo abilitativi, di cui all'art. 30.

Art. 10 - Dotazioni di standard urbanistici e di spazi di relazione richiesti per i mutamenti di destinazione d'uso

1. Le dotazioni di parcheggi pubblici o d'uso pubblico richieste per il cambiamento della destinazione d'uso, nel caso che il nuovo uso comporti un aumento delle dotazioni a parcheggio richieste, non devono essere inferiori a:

usi	parcheggi
- residenza (R)	7,0 mq./100 mc.
- servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico; attività terziarie (escluso Tc1)	40 mq./100 mq. Slp
- commerciale all'ingrosso e depositi commerciali	7 mq./100 mq. Sf

Nelle restanti U.M.I., fino al 50%, gli spazi di parcheggio richiesti potranno essere costituiti da spazi per la sosta di relazione, in aggiunta a quelli di cui all'art. 41 sexies della Legge Urbanistica, non frazionabili e destinati all'uso dei visitatori, ovvero monetizzati, versando al Comune il corrispettivo del costo di acquisizione dell'area, in aggiunta agli oneri monetari di costruzione, per essere destinati all'acquisizione di aree a standard preferibilmente nell'U.T.O.E. di appartenenza.

Indipendentemente dall'U.M.I. di appartenenza, nel caso di interventi conservativi degli edifici compresi nelle zone "A" di cui al D.M. 1444/1968 e per gli edifici sottoposti alla disciplina di cui agli artt. 21 e 22 del Regolamento Urbanistico, le dotazioni di parcheggi richieste dal presente articolo potranno essere costituite da spazi per la sosta di relazione, in aggiunta a quelli di cui all'art. 41 sexies della Legge Urbanistica, non frazionabili e destinati all'uso dei visitatori. Alternativamente, le dotazioni richieste possono essere monetizzate, versando al Comune il corrispettivo del costo di acquisizione dell'area, in aggiunta agli oneri monetari di costruzione, per essere destinati all'acquisizione di aree a standard preferibilmente nell'U.T.O.E. di appartenenza o in quelle limitrofe.

2. Nuove superfici di vendita al dettaglio in sede fissa, fuori dall'U.T.O.E. "Centro Storico", ottenute tramite nuova costruzione, ampliamento di edifici commerciali esistenti e mutamenti di destinazione d'uso, sono ammissibili quando la superficie a parcheggio idonea, dimensionata secondo quanto stabilito dai precedenti commi, soddisfi altresì i seguenti rapporti in relazione alla tipologia dell'esercizio commerciale:

- a. esercizi di vicinato (fino a 250 mq. di superficie di vendita): 1 mq./1 mq. di superficie di vendita;
- b. medie strutture di vendita (fino a 2.500 mq. di superficie di vendita): 1,5 mq./1 mq. di superficie di vendita oltre a 1 mq./1 mq. di superficie utile coperta destinata ad altre attività complementari a quella di vendita;
- c. grandi strutture di vendita (oltre 2.500 mq di superficie di vendita): 2 mq./1 mq. di superficie di vendita, oltre a 1,5 mq./1 mq. di superficie utile coperta destinata ad altre attività complementari a quella commerciale.

Le medie e grandi strutture di vendita devono altresì assicurare un'adeguata area per carico e scarico, distinta dai parcheggi per il pubblico e posta fuori dalle strade pubbliche. Tale obbligo sussiste anche quando la somma delle superfici di vendita di più esercizi di vicinato, inseriti in uno stesso immobile con unico accesso, risulti uguale o superiore a mq. 250.

Le quantità di cui al presente comma devono essere garantite anche nel caso di nuovi insediamenti di medie e grandi strutture di vendita in locali commerciali esistenti.

Per le finalità di cui al presente comma si considera superficie a parcheggio "idonea" quella che consenta almeno un posto auto effettivo ogni 25 mq. della superficie individuata.

Le definizioni e le caratteristiche degli esercizi commerciali, le localizzazioni, l'organizzazione e le caratteristiche dei parcheggi, i requisiti ed i livelli di prestazione della mobilità e dell'accessibilità degli esercizi commerciali, sono quelli del vigente "Regolamento comunale per l'esercizio di attività di vendita al dettaglio in sede fissa".

3. Le aree per gli standard di cui al presente articolo, esclusi gli spazi di relazione, devono essere localizzate preferibilmente su aree destinate a tale funzione dal Regolamento Urbanistico, nell'ambito dell'UTOE di appartenenza dell'intervento, con le seguenti precisazioni di carattere patrimoniale-gestionale:

- la quantità afferente il comma 1 deve essere realizzata a cura del richiedente con scomputo del costo di costruzione dagli oneri di costruzione e cessione in proprietà al Comune a costruzione ultimata e convalidata, salvo quanto previsto all'art. 58 del Regolamento Urbanistico e per gli spazi di relazione;

- la quantità afferente il comma 5, per la parte eccedente la quantità prevista al precedente alinea, sarà realizzata a cura del richiedente, senza scomputo dagli oneri di concessione, che mantiene la proprietà e l'onere della manutenzione garantendone comunque l'uso pubblico.

4. Gli spazi di relazione previsti dal presente articolo dovranno rimanere di pertinenza comune degli edifici. Inoltre dovranno essere collocati preferibilmente all'esterno del sedime dell'edificio e di facile accessibilità. Negli interventi di recupero, in mancanza di spazi a cielo aperto, potranno essere ammesse soluzioni diverse, verificandone l'idoneità all'uso cui sono destinati.

Parte III - Disciplina generale delle funzioni

Art. 11 - Generalità

1. La disciplina delle funzioni ammesse è stabilita dalla presente normativa con riferimento agli ambiti indicati nella tavola 1 e ai sistemi e sub-sistemi indicati nelle Tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" del Regolamento Urbanistico.

2. Gli edifici esistenti nelle aree ad uso pubblico Vp e Vg indicate nelle Tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" del Regolamento Urbanistico possono essere destinati a funzioni di servizio dell'area stessa e con essa compatibili: Sa, Sb, Sd, Sd1, Sh, Sr, Ss.

3. Per gli edifici ricadenti in aree con altre destinazioni è ammesso esclusivamente l'adeguamento alla funzione prevista.

TITOLO I - Sistema dei luoghi centrali (L)

Art. 12 - Criteri generali per gli usi

1. Gli usi caratterizzanti e consentiti stabiliti dal Piano Strutturale per i diversi sub-sistemi sono individuati, nel rispetto del rapporto percentuale ammesso, dal Regolamento Urbanistico nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento".

2. Per gli edifici esistenti l'unità di riferimento ai fini del calcolo delle percentuali stabilite per i differenti usi e la localizzazione puntuale degli stessi è riferita al volume dell'intervento proposto nel caso che questo coinvolga più edifici, sull'intero edificio nel caso che questo sia parziale.

Art. 13 - Regole per gli usi

1. Gli usi caratterizzanti e consentiti, stabiliti per il Sistema dei luoghi centrali, vengono tradotti e definiti così come specificato nei seguenti commi, con esclusione delle seguenti destinazioni d'uso: St (impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti, servizi per la protezione civile). E' consentita, con le limitazioni appresso indicate, l'introduzione al piano terra di fronti commerciali.

2. Nel sub-sistema L1 "centro antico" sono previste, quando non diversamente specificato, le destinazioni d'uso servizi ed attrezzature (S). Negli edifici dove è indicata la residenza (R) sono ammesse anche funzioni residenziali e quelle compatibili con essa.

3. Nel sub-sistema L2 "I luoghi centrali alla scala urbana" sono previste, quando non diversamente specificato, le attività terziarie (T), le destinazioni d'uso servizi ed attrezzature (S) e altre attività compatibili. E' possibile l'introduzione, fino ad un massimo del 30% del volume di residenza (R).

4. Nel sub-sistema L3 "Le attrezzature Urbane" è prevista la destinazione d'uso esclusiva servizi ed attrezzature (S). I fronti commerciali dovranno essere limitati al 15%.

5. Nel sub-sistema L4 "I centri civici" sono previste, quando non diversamente specificato, le attività terziarie (T), le destinazioni d'uso servizi

ed attrezzature (S) ed altri usi compatibili. E' possibile l'introduzione, fino ad un massimo del 50% del volume di residenza (R).

Titolo III - Sistema della residenza (R)

Art. 24 - Criteri generali per gli usi

1. Gli usi caratterizzanti e consentiti stabiliti dal Piano Strutturale per i diversi sub-sistemi sono individuati, nel rispetto del rapporto percentuale ammesso, dal Regolamento Urbanistico nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento".
2. Per gli edifici esistenti l'unità di riferimento ai fini del calcolo delle percentuali stabilite per i differenti usi e la localizzazione puntuale degli stessi é riferita al volume dell'intervento proposto nel caso che questo coinvolga più edifici, sull'intero edificio nel caso che questo sia parziale.

Art. 25 - Regole per gli usi

1. Gli usi caratterizzanti e consentiti stabiliti per il Sistema della residenza vengono tradotti e definiti così come specificato nei seguenti commi, con esclusione delle destinazioni d'uso: Mp (stazioni passeggeri), Tr (motel, ostelli, campeggi), Sc, Sh (ospedali), Ss (palazzi per lo sport), St (impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti, servizi per la protezione civile). Al piano terreno è consentito destinare i locali a fronte commerciale, con le limitazioni specificate.
2. Nel sub-sistema R1 "La città antica" è prevista, quando non diversamente specificato, la destinazione d'uso residenza (R). E' possibile l'introduzione, fino ad un massimo del 40% di attività terziarie (T) ed altri usi compatibili.
3. Nei sub-sistemi R2 "La città antica residenziale" ed R4 "La città in aggiunta" è prevista, quando non diversamente specificato, la destinazione d'uso residenza (R). È possibile l'introduzione, fino ad un massimo del 20% di attività terziarie (T) ed altri usi compatibili.
4. Nel sub-sistema R3 "Gli interventi residenziali unitari" è prevista la destinazione d'uso residenza (R). I fronti commerciali dovranno essere limitati al 15%.
5. Nel sub-sistema R5 "La residenza nelle aree della mixité" è prevista, quando non diversamente specificato, la destinazione d'uso residenza (R). È possibile l'introduzione, fino ad un massimo del 50% di attività terziarie (T) ed altri usi compatibili.
6. Nel caso di riuso tramite interventi di ristrutturazione che non comportino demolizione e ricostruzione delle parti strutturali caratterizzanti degli edifici produttivi esistenti è consentito destinare l'intero volume a servizi, attività terziarie e ad altri usi compatibili, ferme restando le esclusioni di cui al precedente comma 1.
7. Per quanto inerente le superfici di progetto resta fermo quanto stabilito al co. 6 bis dell' art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.