



**COMUNE DI CALUSCO D'ADDA**  
Provincia di Bergamo

---

# **Piano Regolatore Generale**

---

**3<sup>^</sup> variante ai sensi art. 2 L.R. 23/1997  
"Individuazione ambiti e divieti per localizzazione attività  
susceptibili di determinare disagio a motivo della  
frequentazione costante e prolungata dei luoghi"**

Maggio 2009

**PROGETTISTA:**

**Responsabile Settore Tecnico**  
Ing. Giuseppe Barbera

---

**ADOTTATA con delibera C.C. n. 21 del 18.05.2009**

**APPROVATA con delibera C.C. n. 37 del 24.09.2009**

**PUBBLICATA SUL B.U.R.L. n. 45 il 11.11.2009**

---

Il Sindaco  
Colleoni dott. Roberto

Il Segretario  
Sciarrone dott. Giuseppe

---

**Elaborato "B"**

**Stralcio Norme Tecniche di Attuazione  
modificate**

# TESTO VIGENTE MODIFICATO. LE VARIAZIONI APPORTATE SONO IN GRASSETTO SOTTOLINEATO

.....(*omissis*)

## **Art. 25 Usi del territorio**

25.01 Di seguito viene definita la classificazione dei diversi usi del territorio, effettuata individuando 7 categorie principali di destinazioni d'uso e loro proprie articolazioni. Quando viene previsto l'uso principale, senza ulteriori precisazioni, tutte le sue articolazioni sono da intendersi ammesse.

### 25.02 **Residenza – R**

*R1 abitazioni;*

*R2 pensionati, collegi, abitazioni collettive.*

25.02.01 All'interno dell'uso *Residenza – R* è considerato ammissibile all'interno delle zone della Città storica e della Città consolidata, l'allevamento di animali da cortile, nelle quantità massime consentite dagli appositi regolamenti edilizi e di igiene; in questo caso la destinazione d'uso non è da assimilarsi all'uso Agricolo – A, nell'articolazione A3 come disciplinata ai commi successivi.

25.02.02 E' compatibile e ammessa all'interno dell'uso *Residenza – R*, la coltivazione di orti, alberi da frutta e colture pregiate (vigneti).

### 25.03 **Agricolo – A**

*A1 abitazioni agricole;*

*A2 campi coltivati, impianti e attrezzature per la produzione agricola, rimesse;*

*A3 allevamenti familiari;*

*A4 allevamenti aziendali;*

*A5 colture aziendali in serra.*

25.03.01 Nel caso dell'articolazione funzionale *A1*, si intendono per *abitazioni agricole*, gli alloggi situati all'interno di un'azienda agricola, funzionali alle esigenze abitative e di coltivazione del conduttore e alla razionale conduzione aziendale. Pertanto si tratta di abitazioni al servizio dei seguenti soggetti, singoli o associati:

- coltivatori diretti proprietari e coltivatori diretti affittuari, che dedicano all'attività agricola almeno i 2/3 del proprio tempo di lavoro complessivo e ricavano da tale attività almeno i 2/3 del proprio reddito di lavoro;
- gli imprenditori agricoli, aventi tale qualifica a titolo principale, ai sensi delle leggi nazionali e regionali in materia.

25.03.02 Nel caso dell'articolazione funzionale *A3*, si intendono gli allevamenti costituiti da un numero massimo complessivo di capi pari a: dieci nel caso di allevamenti di bovini, equini, ovini o caprini; tre nel caso di allevamenti di suini; 50 nel caso di allevamenti avi-cunicoli.

25.03.03 Nel caso dell'articolazione funzionale *A4*, si intendono tutte le tipologie di allevamento con un numero di capi complessivamente maggiore ai limiti di cui al precedente comma, ovvero tutte le tipologie di allevamento, collegate allo sfruttamento del suolo aziendale, dei suoi prodotti, e collegate alla necessità di arricchimento del suolo, oltre che alla possibilità di smaltimento.

### 25.04 **Industria e artigianato – I**

*I1 artigianato produttivo e industria leggera, magazzini;*

*I2 grande industria.*

- 25.04.01 Nell'uso *industria e artigianato* – I, oltre agli spazi per la produzione in senso stretto, vengono compresi spazi ed edifici:
- per attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (attività amministrative, commerciali, di gestione del personale, dei materiali, etc.);
  - per attività volte a produrre e/o formare l'informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, marketing, pubblicità, formazione professionale, informatica, etc.).
- 25.04.02 La quota di Slp destinata alle attività di cui al punto precedente non può superare il 25% della Slp esistente o di progetto. E' altresì ammessa la presenza di abitazioni destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori per un massimo di due alloggi di 80 m<sup>2</sup> di Slp ciascuno.
- 25.04.03 Per l'uso *Industria e artigianato* - I è prescritta una dotazione minima di parcheggi privati pertinenziali pari a 10 m<sup>2</sup>/30 m<sup>2</sup> di Slp.

25.05 **Terziario e commercio – T**

*T1 Commercio al dettaglio quale esercizio di vicinato, con superficie di vendita fino a 150 m<sup>2</sup> di cui all'art. 4, primo comma, lett. d) del D. lgs. n. 114/98, attività per la ristorazione e pubblici esercizi con superficie utile fino a 150 m<sup>2</sup>, artigianato di servizio, artigianato di servizio ai veicoli, uffici e studi professionali, sportelli bancari ed agenzie assicurative;*

*T2 Supermercati e medie strutture di vendita con superficie di vendita tra 150 e 1.500 m<sup>2</sup> ai sensi dell'art. 4, primo comma, lett. e) del D. lgs. n. 114/98); attività per la ristorazione, pubblici esercizi e commercio complementare per una superficie utile tra 150 e 1500 m<sup>2</sup>;*

*T3 Attività ricettive di tipo alberghiero, centri congressuali;*

*T4 Complessi terziari e direzionali, centri di ricerca, parchi scientifici e tecnologici, commercio all'ingrosso;*

*T5 Attività ludico – ricreative;*

**T6 Attività suscettibili di determinare situazioni di disagio a motivo della frequentazione costante e prolungata dei luoghi quali phone-center, internet-point, sale giochi, sala scommesse, club/circoli privati, ed altre attività assimilate.**

25.05.01 Non sono consentiti, su tutto il territorio comunale di Calusco insediamenti per attività commerciali riconducibili alle grandi strutture di vendita, di cui all'art. 4, primo comma, lett. f) del D. lgs. n. 114/98, ovvero insediamenti per centri commerciali come definiti all'art. 4, primo comma, lett. g) del D. lgs. n. 114/98, con superficie di vendita superiore a 1.500 m<sup>2</sup>.

25.05.02 Nel caso dell'articolazione d'uso *T1*, con la voce *artigianato di servizio* si intendono tutte le attività di tipo artigianale che non esplicano funzioni produttive vere e proprie, ma di servizio alla casa, alla persona e comunque di servizio alle attività urbane in genere. Sono assimilate all'artigianato di servizio quelle attività di piccola produzione tradizionalmente localizzate in aree residenziali per i rapporti che hanno con l'utenza residenziale.

25.05.03 Nell'articolazione *T1*, con la voce *artigianato di servizio ai veicoli* si intendono le attività di gommisti, meccanici, elettrauto, carrozzieri, e assimilabili.

25.05.04 Sono escluse le lavorazioni inquinanti e comunque non compatibili con la residenza. In ogni caso non dovranno essere consentite le attività inserite nell'elenco di cui al Decreto 2.3.1987 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS."

25.05.05 Nel caso dell'articolazione d'uso *T2*, con la voce *commercio complementare* si intendono attività quali la vendita, la rappresentanza e i servizi per l'auto, la vendita e le esposizioni di prodotti per la casa, di elettrodomestici, di macchine utensili, etc.

25.05.06 Sia per il *commercio complementare* che per il *commercio all'ingrosso* è ammessa la presenza di abitazioni destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori per un massimo di due alloggi di 80 m<sup>2</sup> di Slp ciascuno.

25.05.07 Nel caso di interventi di nuova costruzione a destinazione d'uso Terziario e commercio nell'articolazione T2, sia all'interno della Città consolidata, di cui al Titolo VI, [Capo III](#), che all'interno della Città della Trasformazione, di cui al Titolo VI, [Capo IV](#), dovranno essere garantite aree a standard per una quantità pari al 200% della Slp realizzata; di tali aree almeno il 50% dovrà essere destinata a parcheggi di uso pubblico. E' consentita la monetizzazione di una quantità massima pari al 30% della intera superficie richiesta. Nel caso di ampliamento la superficie a standard prescritta verrà commisurata alla sola quota di Slp realizzata. Nei casi di mutamento di destinazione d'uso deve essere reperita in loco la sola quota destinata a parcheggi, pari al 100% della Slp oggetto del cambio di destinazione d'uso. La quota di standard corrispondente al restante 100% della Slp potrà essere monetizzata.

25.05.08 Nel caso di interventi all'interno della Città della Trasformazione la quantità di aree da garantire a standard, disciplinata al comma precedente, deve ritenersi, per la quota parte corrispondente al 100% della Slp, aggiuntiva rispetto alla superficie minima di cessione Ce prescritta per la specifica categoria di Area di Trasformazione.

25.05.09 Per l'uso *Terziario e commercio* è prescritta una dotazione minima di parcheggi privati pari a:

- nell'articolazione *T1* Pp = 10 m<sup>2</sup>/30 m<sup>2</sup> di Slp
- nelle articolazioni *T2/T3/T4* Pp = 10 m<sup>2</sup>/20 m<sup>2</sup> di Slp
- nell'articolazione *T5/T6* Pp = 10 m<sup>2</sup>/10 m<sup>2</sup> di Slp ovvero 20 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di Sf

#### 25.06 **Servizi di interesse generale – S**

*S1 servizi e attrezzature per l'istruzione dell'obbligo (asili nido, scuole materne, scuole elementari e scuole speciali);*

*S2 sedi istituzionali amministrative;*

*S3 servizi di interesse comune civili, culturali, sociali e assistenziali;*

*S4 servizi religiosi;*

*S5 servizi per la cultura e lo spettacolo;*

*S6 attrezzature per lo sport e ricreative, destinate allo svago e al riposo;*

*S7a parcheggi a raso;*

*S7b parcheggi attrezzati in sottosuolo o in elevazione;*

*S8 servizi ospedalieri e sanitari;*

*S9 servizi speciali;*

*S10 attrezzature tecnologiche e impianti per servizi tecnici urbani;*

*S11 attrezzature cimiteriali;*

*S12 aree a verde attrezzato;*

*S13 piazze;*

25.06.01 E' ammessa se necessaria, tranne che per le articolazioni d'uso *S7a*, *S12*, *S13*, la presenza di un alloggio non superiore a 100 m<sup>2</sup> di Slp per il personale di custodia.

25.06.02 Nell'articolazione d'uso *S7a* è ammessa la presenza di usi complementari quali attività di assistenza meccanica, lavaggio, distribuzione di carburante nella misura massima pari al 10% della superficie complessiva destinata a parcheggio.

25.06.03 Nell'articolazione d'uso *S7b* è ammessa la presenza di usi complementari quali attività di assistenza meccanica, lavaggio, distribuzione di carburante, bar, ristoranti, nonché uffici ed attività commerciali connesse all'utenza automobilistica. La Slp massima destinata a tali attività non può essere maggiore al 20% della superficie complessiva destinata a parcheggio.

25.06.04 Per l'uso *servizi di interesse generale* è prevista una dotazione minima di parcheggi di pertinenza e pubblici pari a:

- nella articolazione *S1* (NC) Pp = 10 m<sup>2</sup>/30 m<sup>2</sup> di Slp  
P = 10 m<sup>2</sup>/25 m<sup>2</sup> di Slp
- nelle articolazioni *S2/S5* (R) Pp = 10 m<sup>2</sup>/80 m<sup>2</sup> di Slp  
NC Pp = 10 m<sup>2</sup>/25 m<sup>2</sup> di Slp  
P = 10 m<sup>2</sup>/20 m<sup>2</sup> di Slp
- nelle articolazione *S3/S8* R Pp = 10 m<sup>2</sup>/50 m<sup>2</sup> di Slp  
NC Pp = 10 m<sup>2</sup>/30 m<sup>2</sup> di Slp  
P = 10 m<sup>2</sup>/25 m<sup>2</sup> di Slp

- |                          |    |   |
|--------------------------|----|---|
|                          | R  | Pp = 10 m <sup>2</sup> /60 m <sup>2</sup> di Slp  |
| - nell'articolazione S6  | NC | Pp = 10 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> di Sf  |
|                          |    | P = 10 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> di Sf   |
| - nell'articolazione S10 | NC | Pp = 10 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> di Slp |

25.07 **Mobilità – M**

- M1 attrezzature e sedi per la viabilità*  
*M2 attrezzature e sedi per la mobilità pedonale e ciclabile*  
*M3 attrezzature e stazioni ferroviarie*  
*M4 stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburante*

25.07.01 E' ammessa per l'articolazione d'uso M3, la presenza di uno o più alloggi, per una Slp complessiva non superiore a 200 m<sup>2</sup>.

.....(*omissis*)

**Art. 49 Zone a tessuto storico architettonico, di conservazione e recupero – ZTS1**

49.01 Il Prg identifica come "Zone a tessuto storico architettonico, di conservazione e recupero – ZTS1", nelle tavole di progetto P2 "Azionamento e viabilità" in scala 1:2.000, le porzioni di territorio urbano, caratterizzate da un tessuto esistente relativamente compatto ed integro, contraddistinto dalla presenza di un patrimonio urbanistico e edilizio di interesse storico ed ambientale, con soluzioni tipologiche ed architettoniche di pregio, da salvaguardare.

49.02 In tale zona si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso, nonché alla valorizzazione dei caratteri tradizionali dell'edilizia locale, nell'ambito di una complessiva strategia di salvaguardia dei sistemi insediativi storici.

49.03 Le "Zone a tessuto storico architettonico, di conservazione e recupero – ZTS1", si costituiscono quale zona di recupero, prevista e disciplinata ai sensi dell'art. 27 della legge 5.8.1978, n. 457 e coincidono con la zona A di cui all'art. 2, comma 1 del D.I. 2.4.1968, n. 1444.

49.04 **Usi non consentiti**

Agricolo – A; Industria e artigianato – I; Terziario e commercio – T, nell'articolazione T1, esclusivamente per la voce "artigianato di servizio ai veicoli", T2, T3, esclusivamente per la voce "centri congressuali", T4, T5, **T6**; Servizi di interesse generale - S, nelle articolazioni S7b, S9, S10, S11, Mobilità – M.

49.05 **Mix funzionale - usi regolati**

Terziario e commercio – T, nella articolazione T1: max 50% Slp

49.05.01 La localizzazione dell'articolazione d'uso T1, nella quota consentita, deve interessare per almeno il 50% il piano terra.

49.06 **Indici e parametri urbanistici - edilizi**

49.06.01 Nel caso di volumi abitabili esistenti a destinazione non residenziale, non aventi consistenza edilizia precaria, è ammessa la variazione di destinazione d'uso.

49.06.02 E' ammessa la demolizione e ricostruzione, salvo diverse prescrizioni, esclusivamente per gli edifici ritenuti incompatibili con il tessuto storico o per gli edifici rustici di cui sia comprovata l'inesistente qualità architettonica e ambientale, comunque con mantenimento della volumetria esistente.

49.06.03 E' ammessa la nuova costruzione, secondo le modalità d'intervento e le forme d'attuazione di cui al comma 49.07 e successivi; in questo caso l'indice di utilizzazione fondiaria Uf utilizzabile, esteso all'intera *unità urbanistica* di cui il volume fa parte e da individuarsi puntualmente in sede di Piano Urbanistico Attuativo, non deve superare il 50% della densità media di zona.

49.06.04 Non possono essere in ogni caso realizzati edifici accessori.

49.07 **Modalità di intervento e forme di attuazione**

49.07.01 Nelle "Zone a tessuto storico architettonico, di conservazione e recupero – ZTS1" sono ammesse quali modalità di intervento: manutenzione ordinaria **MO**, manutenzione straordinaria **MS**, restauro scientifico **RS**, risanamento conservativo **RC**, ristrutturazione edilizia **RE**, demolizione e ricostruzione **DR**, nei limiti di cui al comma 49.06.02 e nuova costruzione e ampliamento **NC**.

49.07.02 Gli interventi di RE sono articolati in due diversi gradi di operatività:

- **RE1** è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione RE1 permette trasformazioni dei fabbricati mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone gli eventuali elementi di pregio e nel rispetto delle prescrizioni tipo – morfologiche di cui ai punti successivi. Non è ammessa la demolizione e ricostruzione ancorché fedele.
- **RE2** comprende gli interventi che comportano una modificazione profonda dell'edificio originale, sia nella sua articolazione distributiva che nei suoi caratteri strutturali, architettonici compositivi, fino alla demolizione e fedele ricostruzione, in rispetto comunque delle prescrizioni tipo – morfologiche di cui ai commi successivi e conservandone, qualora esistano, gli elementi di particolare valore stilistico architettonico.

49.07.03 Gli interventi di ristrutturazione edilizia RE non devono in ogni caso comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento, né pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante.

49.07.04 Nelle tavole di progetto P3 "Zone a tessuto storico architettonico, di conservazione e recupero – ZTS1: disciplina particolareggiata" in scala 1:1.000, sono individuate le modalità di intervento, da intendersi come la massima trasformazione ammissibile all'interno della singola unità edilizia. Nelle unità edilizie per le quali non viene individuata una specifica modalità di intervento si considerano ammesse tutte le modalità di intervento secondo le disposizioni disciplinate ai commi successivi.

49.07.05 Per *unità edilizia* si intende l'edificio o l'insieme di edifici (corpo di fabbrica principale e corpi secondari) le cui parti si organizzano in modo unitario ai fini dell'intervento, sotto l'aspetto distributivo, funzionale, stilistico, tipologico.

49.07.06 L'*unità urbanistica* è costituita da una o più unità edilizie, che hanno caratteristiche tipologiche e morfologiche omogenee, e dagli spazi aperti comuni, compresi gli eventuali edifici accessori o rustici esistenti.

49.07.07 Le modalità d'intervento: MO, MS, RS, RC, RE1, sono soggette nei modi di legge previsti, a *intervento edilizio diretto*. Questi interventi non devono comportare, aumento della superficie lorda di pavimento o della volumetria, né modifiche esterne degli edifici se non in conseguenza del ripristino di elementi architettonici originali e/o eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

49.07.08 La modalità di intervento RE2 è soggetta nei modi di legge previsti, ad *intervento edilizio diretto* nel rispetto delle prescrizioni tipo - morfologiche specifiche di cui al comma 49.11 e successivi, realizzata attraverso interventi che non devono comportare aumento della superficie lorda di pavimento e della volumetria.

49.07.09 Risultano soggette a *piano particolareggiato esecutivo (PPE)* o a *piano di recupero (PR)*, oltre ai casi eventualmente individuati sulla tavola di progetto P3, "Zone a tessuto storico architettonico, di conservazione e recupero – ZTS1: disciplina particolareggiata", le seguenti modalità d'intervento:

- a) la DR degli edifici incompatibili con il tessuto storico e degli edifici rustici, con cambio di destinazione d'uso e mantenimento della volumetria esistente non oltre i limiti edificatori consentiti di cui al comma 49.06.03; l'intervento è realizzabile esclusivamente qualora sia dimostrata la inesistente qualità architettonica ed ambientale dell'organismo originario;

- b) la nuova costruzione e l'ampliamento NC, nel rispetto delle prescrizioni tipo-morfologiche specifiche di cui al comma 49.11 e successivi, e fino ai limiti edificatori consentiti di cui al comma 49.06.03.
- 49.08 L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di individuare piani di recupero (PR), con deliberazione del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 27 della legge 5.8.1978, n. 457, esteso a subambiti funzionali coerenti del "Zone a tessuto storico architettonico, di conservazione e recupero – ZTS1".
- 49.09.01 Nel caso di interventi con piano urbanistico attuativo (PUA), qualora sia dimostrata l'impossibilità di localizzare le aree a standard previste dall'art. 7 della legge regionale 15.1.2001, n. 1 è consentita la monetizzazione delle suddette aree.
- 49.09.02 Qualora il nuovo intervento abbia una destinazione extraresidenziale è ammessa la monetizzazione di una quantità non superiore ai 2/3 della quota a standard prescritta. La quota non monetizzabile deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico. Nell'eventualità in cui non sia possibile localizzare internamente all'area oggetto dell'intervento la quota minima di aree da destinarsi a parcheggi pubblici, ne è consentita la localizzazione all'interno di un ambito a distanza non superiore ai 300 m dall'area stessa.
- 49.10 Nel caso di PUA di iniziativa pubblica, l'Amministrazione comunale deve promuovere interventi di riqualificazione dello spazio pubblico, con l'obiettivo di migliorarne la qualità attraverso il coordinamento degli interventi pubblici e l'integrazione degli spazi pubblici esistenti con quelli di nuova acquisizione, sia diretta che derivata da trasformazioni urbane.
- 49.11 ***Prescrizioni tipo-morfologiche generali***  
Per tutti gli interventi all'interno delle "Zone a tessuto storico architettonico, di conservazione e recupero – ZTS1" il piano individua le seguenti prescrizioni tipo-morfologiche generali:
- 49.12 ***Parti esterne, elementi di distribuzione della tipologia e spazi aperti***
- 49.12.01 La pavimentazione dei cortili e degli androni aperti dovrà essere conservata o ripristinata. Nel caso di pavimentazioni di pregio esistenti in pietra, si prevede la conservazione delle stesse senza possibilità di sostituzione. Quando non è riconoscibile il disegno originario, la nuova pavimentazione dovrà essere realizzata con materiali in uso nella tradizione locale; ogni intervento previsto sull'unità urbanistica deve tendere ad un'adeguata sistemazione degli spazi aperti, garantendo ove possibile la permeabilità del terreno sottostante.
- 49.12.02 Dovranno essere conservati e valorizzati gli elementi decorativi, gli arredi esterni, i muri di recinzione e tutti gli altri elementi che caratterizzano le parti esterne degli edifici.
- 49.12.03 Il rivestimento delle scale dovrà essere conservato o ripristinato con i materiali in uso nella tradizione locale.
- 49.12.04 Per le aree destinate a verde dovranno essere impiegate preferibilmente essenze di tipo autoctono.
- 49.12.05 Nel caso di spazi a parco e giardino di pregio occorre garantire la massima tutela e riqualificazione, dato il loro significato storico architettonico e ambientale. Gli interventi devono perciò tendere alla conservazione e al ripristino delle caratteristiche originarie e rispettare l'andamento naturale del terreno.
- 49.12.06 Nel caso di verde pertinenziale, orti e giardini privati di significativa consistenza, le aree scoperte non potranno essere pavimentate e ogni intervento previsto sull'unità urbanistica deve tendere all'incremento della dotazione arborea.
- 49.12.07 Nel caso di superfici permeabili pertinenziali, che non rientrano nelle classificazioni sopra esposte, deve essere mantenuto il più alto tasso di permeabilità, con soluzioni e materiali che mantengano inalterata, in superficie ed in profondità, la capacità del suolo di filtrare le acque meteoriche verso le falde acquifere.
- 49.12.08 E' fatto divieto di chiudere passaggi pubblici che mettano in comunicazione edifici e cortili o altri spazi di pertinenza.

49.13 *Impianti ed uso di nuove tecnologie*

49.13.01 L'inserimento di ascensori è condizionato al rispetto dell'impianto tipologico e degli schemi di riutilizzo e non deve comunque interessare ambienti caratterizzati da elementi di valore artistico ed architettonico.

49.13.02 Nei collegamenti da ripristinare fra corpo principale e secondario è ammesso l'uso di tecnologie moderne, con preferenza per le strutture leggere (ferro e legno). Ciò vale anche per il rifacimento o la realizzazione ex novo di scale e soppalchi.

49.14 *Negozi e vetrine*

49.14.01 Per la realizzazione di negozi (vetrine ed ingressi in particolare) dovrà essere data la preferenza ai seguenti materiali: ferro, leghe pesanti, ferro - legno, legno.

49.14.02 Le chiusure esterne dovranno essere in legno o ferro; è ammesso l'uso di serrande e cancelletti a maglie aperte.

49.14.03 Le insegne a pannello devono essere di norma collocate all'interno dell'apertura di vetrina. La superficie dell'insegna a pannello non deve superare 1/5 di quelle del foro - vetrina e comunque l'altezza massima del pannello non deve superare i 50 cm. Sui pannelli non devono essere applicati elementi scatolari, al neon, o comunque generanti luce diretta. Non sono ammessi pannelli a filo con la cornice del foro - vetrina. Soluzioni alternative, conseguenti a ragioni progettuali dimostrabili, e tali da non pregiudicare l'omogeneità della facciata e della cortina edilizie, possono essere autorizzate su conforme parere della Commissione edilizia.

49.14.04 Sono ammesse insegne a bandiera solo nei locali di pubblico ritrovo e negli esercizi di pubblica utilità, escludendo comunque elementi al neon o generanti luce diretta.

49.14.05 E' vietato l'uso dei seguenti materiali: alluminio anodizzato, policarbonati e polimetacrilato di metile che presentino colorazioni fosforescenti o sgargianti.

49.15 ***Prescrizioni tipo-morfologiche specifiche per unità edilizie soggette a restauro scientifico RS e a risanamento conservativo RC***

49.15.01 In tutte le unità edilizie soggette a *restauro scientifico RS* e a *risanamento conservativo RC*, dovranno essere utilizzate le tecnologie costruttive ed i materiali secondo le modalità di seguito specificate:

49.16 *Parti strutturali*

49.16.01 Le strutture murarie verticali interne ed esterne, devono essere conservate. Sono ammessi consolidamenti e ripristini, nonché tamponature e/o parziali aperture, comunque in conformità con le prescrizioni e gli obiettivi del Prg. In caso della irrecuperabilità dei muri mediante tecniche ordinarie, per instabilità e/o imbibizione, sono consentite parziali demolizioni e ricostruzioni che non comportino conseguenze alle strutture orizzontali esistenti.

49.16.02 Le strutture orizzontali devono in generale essere conservate. Sono ammessi consolidamenti, ripristini e sostituzioni parziali o totali dei solai esistenti, nel rispetto delle tecnologie in uso nella tradizione locale, anche al fine di adeguamenti delle altezze interne degli ambienti, con possibilità di traslazione dei solai. Le coperture devono essere conservate, ripristinate e sostituite con le stesse modalità di cui al punto precedente. Sono ammesse aperture con infissi disposti sul piano di falda, di dimensioni limitate al minimo necessario a rendere abitabili i vani corrispondenti, quando questi siano già dotati di altre aperture. Qualora i locali non siano già dotati di pareti finestrate, è consentita la formazione di aperture a cavedio al fine di ricavare finestrate verticali di dimensioni limitate a soddisfare i rapporti aeroilluminanti definiti dal Regolamento locale di Igiene, e di abbaini che dovranno essere, per forma e dimensione, conformi alle tradizioni costruttive locali, e che dovranno osservare una distanza tra l'uno e l'altro di almeno 5 metri.

49.17 *Parti non strutturali*

49.17.01 E' prevista la conservazione od il ripristino del manto di copertura in coppi. Le antenne radiotelevisive e paraboliche dovranno essere non più di una per unità edilizia. Non sono ammessi i corpi tecnici al di sopra delle coperture, mentre la conservazione dei camini, torriotti, altane, etc., dovrà essere valutata in sede di progetto.

- 49.17.02 E' prescritta la conservazione od il ripristino dei cornicioni esistenti. Nei casi in cui è ammessa la sostituzione della copertura con utilizzazione di tecnologie moderne, potrà essere proposto nel progetto, compatibilmente con la composizione della facciata, un nuovo cornicione. I canali di gronda dovranno essere a sezione tonda e realizzate in rame o lamiera zincata preverniciata.
- 49.17.03 E' previsto il rivestimento delle murature con intonaco a base di calce. La soluzione con mattoni "faccia a vista" potrà essere ammessa solo quando si tratti di edifici sorti con queste finiture. Le tinteggiature dovranno essere a base di malta o calce, con opportuno fissaggio. Saranno utilizzati tinte ottenute da terre naturali. Le gamme previste sono quelle dei gialli, dei rossi, dei bruni e dei verdi. Sono fortemente sconsigliati i rivestimenti con malta di cemento, salvo gli zoccoli degli edifici, e l'uso di tinte sintetiche lavabili. Il colore da usarsi dovrà essere riferito alla valutazione globale di un tratto della strada nel quale è inserito l'edificio in oggetto, sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori rappresentanti l'ambiente. Esso dovrà essere comunque concordato con gli Uffici competenti anche sulla base di campioni di tinta in loco.
- 49.17.04 Il restauro di elementi o parti di elementi architettonici decorativi in pietra deve effettuarsi con le più aggiornate tecnologie di pulizia, consolidamento ed indurimento della pietra. Solo in caso di irrecuperabilità di detti elementi si potrà procedere a sostituzioni parziali o totali con pietra dello stesso tipo. In tali casi gli elementi antichi dovranno essere rimossi e conservati all'interno dell'edificio di pertinenza.
- 49.17.05 Le finestre ed i portoni devono essere mantenuti nelle loro dimensioni, posizioni e caratteristiche, salvo i casi in cui l'analisi storico-critica dell'unità edilizia non evidenzi la necessità di ripristinare una diversa partitura dei prospetti. Gli infissi esistenti dovranno essere restaurati, ripristinati o sostituiti con altri, anche utilizzando tecniche moderne, ma nel rispetto dei materiali tradizionali. E' vietato l'uso di infissi in alluminio anodizzato. L'oscuramento esterno dovrà essere del tipo a persiane all'italiana verso strada e del tipo a persiane all'italiana o antoni verso il cortile. Non è ammesso l'uso di avvolgibili, a meno che non fossero già previsti nel progetto originario.
- 49.17.06 Le parti in ferro dovranno essere improntate alla massima semplicità e realizzate con ferri pieni (tondi, quadri o piatti). Le parti in ferro recuperate dovranno garantire una soluzione omogenea per l'intero fronte ed essere dimensionate compatibilmente con le aperture.
- 49.18 ***Prescrizioni tipo-morfologiche specifiche per unità edilizie soggette a ristrutturazione edilizia RE, demolizione e ricostruzione DR e nuova costruzione e ampliamento NC.***
- 49.18.01 Gli interventi di *ristrutturazione edilizia RE1* dovranno tendere alla valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
- il ripristino o la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti orizzontali e verticali collettivi nonché dei servizi;
  - la ricomposizione degli elementi di facciata con criteri volti in generale alla reinterpretazione critica della morfologia del tessuto edilizio di impianto storico, con particolare riguardo al ripristino del filo stradale e della quota di gronda e di colmo, alle partiture architettoniche, ai rapporti dimensionali delle forature esterne ed ai materiali delle finiture.
- 49.18.02 Nei casi di interventi di *ristrutturazione edilizia RE2, demolizione e ricostruzione DR* e di *nuova costruzione e ampliamento NC*, dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni architettoniche compositive:
- le eventuali edificazioni, nella scelta tipologica e distributiva dei volumi, devono rapportarsi all'impianto storico esistente; non è pertanto ammessa l'edificazione di edifici isolati in mezzo al lotto e non rapportati con il contesto;
  - attenzione nella articolazione dei prospetti su strada, con obbligo di rispettare i rapporti dimensionali delle aperture esterne, i materiali e le tipologie costruttive, in funzione delle caratteristiche architettoniche degli edifici limitrofi e del tessuto storico nel suo complesso;
  - obbligo di allineamento lungo strada.

- 49.19 **Distanze tra fabbricati e dai confini**  
Devono essere rispettate le distanze minime secondo quanto prescritto al comma [9.02.02](#) delle presenti norme tecniche di attuazione.
- 49.20 **Modalità di presentazione del progetto edilizio**
- 49.20.01 La Denuncia di inizio attività e il rilascio del Permesso di costruire ai sensi del D.P.R. 380/2001 sono subordinati alla presentazione di un progetto contenente, oltre a quanto espressamente prescritto dal Regolamento Edilizio, i seguenti elaborati:
- rilievo del verde in scala 1:200 con indicazione delle essenze e relative dimensioni e di ogni elemento qualificante gli spazi esterni (muri, portoni, pavimentazioni, scale, elementi decorativi, etc.);
  - documentazione fotografica atta a inserire il lotto in questione all'interno del contesto urbano e a descrivere la zona e gli edifici circostanti (stato di fatto dei fronti stradali);
  - documentazione fotografica dello stato di fatto delle strutture, dei particolari qualificanti gli spazi esterni, interni e dell'interno dell'edificio;
  - documentazione storica, ove esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, fotografie, etc.

## **Art. 50 Zone a tessuto storico, di riqualificazione del patrimonio urbanistico edilizio – ZTS2**

- 50.01 Il Prg identifica come "Zone a tessuto storico, di riqualificazione del patrimonio urbanistico edilizio – ZTS2", nelle tavole di progetto P2 "Azzonamento e viabilità" in scala 1:2.000, le porzioni di territorio urbano caratterizzate da un tessuto esistente prevalentemente compatto ed integro, comprendenti edifici e/o complessi di edifici che, per le soluzioni architettoniche, tipologiche, distributive e aggregative, costituiscono un patrimonio edilizio e urbanistico di valore ambientale, nonché di interesse per la conservazione del sistema tipologico e insediativo locale.
- 50.02 In tali tessuti, anche in virtù di diffuse situazioni di degrado, si rendono opportuni interventi finalizzati alla riqualificazione, al risanamento e alla migliore utilizzazione del patrimonio urbanistico edilizio. Inoltre gli interventi dovranno tendere all'individuazione e alla valorizzazione dei caratteri tradizionali dell'edilizia locale.
- 50.03 Le "Zone a tessuto storico, di riqualificazione del patrimonio urbanistico edilizio – ZTS2", si costituiscono quale zone di recupero, previste e disciplinate ai sensi dell'art. 27 della legge 5.8.1978, n. 457 e ricadono nella zona B di cui all'art. 2, comma 1 del D.I. 2.4.1968, n.1444.
- 50.04 **Usi non consentiti**  
Agricolo – A; Industria e artigianato – I; Terziario e commercio – T, nell'articolazione T2, T3 esclusivamente per la voce "centri congressuali", T4, T5, **T6**; Servizi di interesse generale - S, nelle articolazioni S7b, S9, S10, S11, Mobilità – M.
- 50.05 **Mix funzionale – usi regolati**  
terziario e commercio – T, nella articolazione T1: max 50% Slp
- 50.05.01 La localizzazione dell'articolazione d'uso T1, nella quota consentita, deve interessare per almeno il 50% il piano terra.
- 50.06 **Indici e parametri urbanistici - edilizi**
- 50.06.01 Nel caso di volumi abitabili esistenti a destinazione non residenziale, non aventi consistenza edilizia precaria, è ammessa la variazione di destinazione d'uso.
- 50.06.02 E' ammessa la demolizione e ricostruzione con il mantenimento della volumetria esclusivamente per gli edifici ritenuti incompatibili con il tessuto storico, e per gli edifici rustici di cui sia comprovata l'inesistente qualità architettonica e ambientale.
- 50.06.03 E' ammessa la nuova costruzione e l'ampliamento, secondo le modalità d'intervento e le forme d'attuazione di cui al comma 50.07 e secondo gli indici e i parametri di cui al comma 50.06.05.

50.06.04 Non possono essere realizzati in ogni caso edifici accessori.

50.06.05 Nei casi soggetti a intervento urbanistico diretto, nei modi e nelle forme di cui ai commi 50.07 e successivi valgono i seguenti indici e parametri:

$$U_f \leq 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

$$H_{\text{max}} = 10,50 \text{ m}$$

$$I_p(S_f) \geq 30\%$$

$$R_c(S_f) \leq 50\%$$

50.06.06 Nei casi soggetti a piano urbanistico attuativo PUA, di cui al successivo comma 50.07.03 e salvo diverse specificazioni, valgono i seguenti indici e parametri:

$$U_t \leq 4.000 \text{ m}^2/\text{ha}$$

$$H_{\text{max}} = 10,50 \text{ m}$$

$$I_p(S_f) \geq 30\%$$

$$R_c(S_f) \leq 50\%$$

### 50.07 **Modalità di intervento e forme di attuazione**

50.07.01 Nelle "Zone a tessuto storico, di riqualificazione del patrimonio urbanistico edilizio – ZTS2" sono ammesse quali modalità di intervento: manutenzione ordinaria **MO**, manutenzione straordinaria **MS**, restauro scientifico **RS**, risanamento conservativo **RC**, ristrutturazione edilizia **RE**, demolizione e ricostruzione **DR**, e nuova costruzione e ampliamento **NC**, secondo le modalità di cui ai commi successivi.

50.07.02 Risultano soggetti a *intervento edilizio diretto* nei modi di legge previsti, gli interventi di MO, di MS, di RS, e di RC. Questi interventi non devono comportare aumento della superficie lorda di pavimento o della volumetria, né modifiche esterne degli edifici se non in conseguenza del ripristino di elementi architettonici originali e/o eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

50.07.03 Risultano soggetti ad *intervento edilizio diretto* nei modi di legge previsti, gli interventi di RE realizzati attraverso interventi che non devono comportare aumento della superficie lorda di pavimento e della volumetria, e nel rispetto delle prescrizioni tipo-morfologiche di cui ai commi 50.11 e 50.12.

50.07.04 Risultano soggetti a *intervento edilizio diretto* nei modi di legge previsti gli interventi di nuova costruzione e ampliamento NC, nella esclusiva accezione di ampliamento e soprizzo, fino ai limiti consentiti dall'indice di utilizzazione fondiaria prescritto, di cui al comma 50.06.05, effettuati nel rispetto delle indicazioni tipologiche e morfologiche di cui al comma 50.11 e successivi. Risulta inoltre soggetto a intervento edilizio diretto la costruzione di superfici adibite al ricovero delle autovetture, con i relativi spazi di manovra e di accesso.

50.07.05 Sono per contro soggette a *piano particolareggiato esecutivo (PPE)* o a *piano di recupero (PR)* di cui all'art. 30 della legge 5.8.1978, n. 457, le seguenti modalità d'intervento:

a) la DR degli edifici rustici, con cambio di destinazione d'uso e con la possibilità di un incremento della volumetria esistente fino ai limiti consentiti dall'indice di utilizzazione territoriale prescritto, di cui al comma 50.06.06; è possibile in caso di saturazione dell'indice, un incremento volumetrico massimo del 10% rispetto alla volumetria preesistente demolita; l'intervento è realizzabile esclusivamente qualora sia dimostrata la inesistente qualità architettonica ed ambientale dell'organismo originario;

b) la DR di edifici non residenziali che presentano le seguenti caratteristiche: incompatibilità con i caratteri ambientali e tipologici del tessuto storico; recente costruzione; mancanza di pregio architettonico. E' consentito il cambio della destinazione d'uso con recupero del volume esistente esclusivamente fino ai limiti di densità territoriale prescritti di cui al comma 50.06.06.

c) la NC, nell'accezione di nuova edificazione, fino ai limiti di densità territoriale prescritti di cui al comma 50.06.06, e nel rispetto delle prescrizioni tipo - morfologiche di cui ai commi 50.11 e 50.12.

- 50.08 L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di individuare piani di recupero (PR), con deliberazione del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 27 della legge 5.8.1978, n. 457, esteso a subambiti funzionali coerenti del "Zone a tessuto storico, di riqualificazione del patrimonio urbanistico edilizio – ZTS2".
- 50.09 Nel caso di interventi residenziali di nuova costruzione o di interventi comportanti l'incremento della volumetria o della Slp, ovvero a seguito di cambio di destinazione d'uso, qualora sia dimostrata l'impossibilità di localizzare le aree a standard previste dall'art.7 della legge regionale 15.1.2001, n.1, è consentita la monetizzazione delle suddette aree.
- 50.10 Qualora il nuovo intervento abbia una destinazione extraresidenziale è ammessa la monetizzazione di una quota non superiore al 50% della quantità complessiva prescritta. Almeno il 50% della quota di aree per standard non monetizzabile deve essere destinato a parcheggi di uso pubblico. Nell'eventualità in cui non sia possibile localizzare internamente all'area oggetto dell'intervento la quota minima di aree da destinarsi a parcheggi pubblici, e se pari ad almeno 100 mq, ne è consentita la localizzazione all'interno di un ambito a distanza non superiore ai 300 m dall'area stessa.
- 50.11 **Prescrizioni tipo-morfologiche generali**
- 50.11.01 I materiali, le finiture, i colori, le proporzioni e partiture delle facciate, le proporzioni delle aperture, dovranno tendere a mantenere inalterati i caratteri ambientali della tradizione locale. Sarà quindi prevalente l'uso di materiali tradizionali per rivestimenti, pavimentazioni e finiture, nonché l'uso dei colori delle terre.
- 50.11.02 Le coperture saranno a falde ed il materiale di copertura sarà limitato ai coppi in cotto e a tegole di altro materiale che tendano a riprodurre i caratteri cromatici e la superficie della copertura in coppi.
- 50.11.03 Le pavimentazioni degli spazi aperti e scoperti dovranno essere realizzate con materiali tradizionali non impermeabili, mantenendo e valorizzando le zone verdi e le piantumazioni.
- 50.12 **Prescrizioni tipo-morfologiche specifiche**
- 50.12.01 **Edificato**
- Negli interventi sugli edifici che costituiscono cortina edilizia o lungo strade e piazze, e spazi pubblici in genere, il piano individua le seguenti prescrizioni morfologiche specifiche:
- gli interventi devono tendere a mantenere integre ovvero a recuperare l'integrità delle facciate verso strade e piazze, o spazi pubblici in genere, e degli elementi strutturali e tipologici di valore compresi i portici, gli androni, i solai, etc.;
  - sono ammessi allargamenti delle aperture esistenti al piano terra per attività commerciali solo a seguito di accurate valutazioni caso per caso in rapporto all'equilibrio compositivo della facciata;
  - nel caso siano presenti elementi decorativi pregevoli (balconcini in ferro battuto, stucchi, cornici, aperture originali, etc.) l'intervento deve garantirne l'integrità e la tutela;
  - nel caso di *demolizione e ricostruzione DR* e per gli interventi di *nuova costruzione NC*, le eventuali edificazioni, nella scelta tipologica e distributiva dei volumi devono rapportarsi all'impianto storico esistente; non è pertanto ammessa l'edificazione di edifici isolati in mezzo al lotto e non rapportati al contesto; la progettazione dei prospetti su strada e sugli spazi pubblici dovrà inoltre essere finalizzata al mantenimento dei caratteri architettonici, urbanistici ed ambientali della zona. In particolare dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni architettoniche compositive:
    - attenzione nella articolazione dei prospetti su strada, con obbligo di rispettare i rapporti dimensionali delle aperture esterne, i materiali e le tipologie costruttive, in funzione delle caratteristiche architettoniche degli edifici limitrofi e del tessuto storico nel suo complesso;
    - obbligo di allineamento lungo strada.

#### 50.12.02 *Spazi aperti*

Negli interventi sulle aree scoperte il piano individua le seguenti prescrizioni morfologiche specifiche, finalizzate alla tutela dei caratteri esistenti, al potenziamento del verde privato e alla permeabilità delle sistemazioni a cortile:

- a) nel caso di spazi a *parco e giardino storico di pregio* occorre garantire la massima tutela e riqualificazione, dato il loro significato storico architettonico e ambientale. Gli interventi devono perciò tendere alla conservazione e al ripristino delle caratteristiche originarie e rispettare l'andamento naturale del terreno;
- b) nel caso di *pavimentazioni in pietra di pregio* esistenti, si prevede la conservazione delle stesse senza possibilità di sostituzione. Per le aree scoperte destinate a pavimentazioni in pietra (sono compresi ciottoli di fiume, beole, porfido) ogni intervento deve tendere ad una adeguata sistemazione, garantendo la permeabilità del terreno sottostante;
- c) nel caso di *superfici permeabili pertinenziali*, che non rientrano nelle classificazioni sopra esposte, deve essere mantenuto il più alto tasso di permeabilità, con soluzioni e materiali che mantengano inalterata, in superficie ed in profondità, la capacità del suolo di filtrare le acque meteoriche verso le falde acquifere.

#### 50.13 ***Distanze tra fabbricati e dai confini***

Devono essere rispettate le distanze minime secondo quanto prescritto al comma [9.02.02](#) delle presenti norme tecniche di attuazione.

#### 50.14 ***Modalità di presentazione del progetto edilizio***

50.14.01 La Denuncia di inizio attività e il Permesso di costruire, ai sensi del D.P.R. 380/2001 sono subordinati alla presentazione di un progetto contenente, oltre a quanto espressamente prescritto dal Regolamento Edilizio, i seguenti elaborati:

- a) rilievo del verde in scala 1:200 con indicazione delle essenze e relative dimensioni;
- b) documentazione fotografica atta a inserire il lotto in questione all'interno del contesto urbano e a descrivere la zona e gli edifici circostanti (stato di fatto dei fronti stradali);
- c) documentazione fotografica dello stato di fatto delle strutture, dei particolari qualificanti gli spazi esterni ed interni.

.....(*omissis*)

### **Art. 52 Zone a tessuto urbano prevalentemente residenziale ad alta densità – ZTR1**

52.01 Il Prg identifica come "Zone a tessuto urbano prevalentemente residenziale ad alta densità – ZTR1", nelle tavole di progetto P2 "Azzonamento e viabilità", in scala 1:2.000, le porzioni di territorio urbano, a prevalente funzione residenziale, caratterizzate da un'edificazione ad alta densità, connotata da tipologie pluripiano isolate o a blocco, per lo più indifferenti rispetto alla maglia viaria e con limitata dotazione di verde pertinenziale.

52.02 Le "Zone a tessuto urbano prevalentemente residenziale, ad alta densità – ZTR1" ricadono nella zona B di cui all'art. 2, comma 2 del D.I. 2.4.1968, n. 1444.

#### 52.03 ***Usi non consentiti***

Agricolo – A; Industria e artigianato – I; Terziario e commercio – T, nelle articolazioni T2, T4, T5, **T6**; Mobilità – M, nelle articolazioni M3, M4; Servizi di interesse generale – S, nelle articolazioni S10, S11.

#### 52.04 ***Mix funzionale – usi regolati***

Terziario e commercio – T, nelle articolazioni T1/T3: max 40% SIp;

#### 52.05 ***Indici e parametri urbanistici - edilizi***

52.05.01 Si applicano i seguenti indici e parametri:

$U_f \leq 0,65 \text{ m}^2/\text{m}^2$

H max = 10,50 m

$I_p(S_f) \geq 30\%$   
 $R_c(S_f) \leq 50\%$   
 $A \geq 1$  albero/400 m<sup>2</sup> Sf

52.06 Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto.

### **Art. 53 Zone a tessuto urbano prevalentemente residenziale, a media densità – ZTR2**

53.01 Il Prg identifica come "Zone a tessuto urbano prevalentemente residenziale, a media densità – ZTR2", nelle tavole di progetto P2 "Azzonamento territorio comunale", in scala 1:2.000, le porzioni di territorio urbano, a prevalente funzione residenziale, caratterizzate da un'edificazione a media densità, con tipologie edilizie allineate lungo strada o con tipologie edilizie isolate, disposte all'interno del lotto di pertinenza secondo modalità localizzative per lo più indifferenti rispetto alla maglia viaria.

53.02 Le "Zone a tessuto urbano prevalentemente residenziale, a media densità – ZTR2" ricadono nella zona B di cui all'art. 2, comma 2 del D.I. 2.4.1968, n. 1444.

#### **53.03 Usi non consentiti**

Agricolo – A; Industria e artigianato – I; Terziario e commercio – T, nelle articolazioni T2, T3, T4, T5, **T6**; Mobilità – M, nelle articolazioni M3, M4; Servizi di interesse generale – S, nelle articolazioni S10, S11.

#### **53.04 Mix funzionale – usi regolati**

Terziario e commercio – T, nell'articolazione T1: max 30% S<sub>lp</sub>

#### **53.05 Indici e parametri urbanistici - edilizi**

53.05.01 Si applicano i seguenti indici e parametri:

$U_f \leq 0,30$  m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

H max = 10,50 m

$I_p(S_f) \geq 30\%$

$R_c(S_f) \leq 40\%$

$A \geq 1$  albero/300 m<sup>2</sup> Sf

53.06 Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto.

### **Art. 54 Zone a tessuto urbano prevalentemente residenziale, aperto con verde, a media densità – ZTR3**

54.01 Il Prg identifica come "Zone a tessuto urbano prevalentemente residenziale, aperto con verde, a media densità – ZTR3", nelle tavole di progetto P2 "Azzonamento viabilità", in scala 1:2.000, le porzioni di territorio urbano e periurbano, a prevalente funzione residenziale, caratterizzate da un'edificazione a media densità, con tipologie edilizie unifamiliari e bifamiliari, disposte all'interno del lotto di pertinenza secondo modalità localizzative prevalentemente indifferenti e non allineate rispetto alla maglia viaria, e caratterizzate da buona dotazione di aree a verde o per orti privati.

54.02 Le "Zone a tessuto urbano prevalentemente residenziale, aperto con verde, a media densità – ZTR3" ricadono nella zona B di cui all'art. 2, comma 2 del D.I. 2.4.1968, n. 1444.

#### **54.03 Usi non consentiti**

Agricolo – A; Industria e artigianato – I; Terziario e commercio – T, nelle articolazioni T2, T3, T4, T5, **T6**; Mobilità – M, nelle articolazioni M3, M4; Servizi di interesse generale – S, nelle articolazioni S10, S11.

54.04 **Mix funzionale – usi regolati**  
Terziario e commercio – T, nell'articolazione T1: max 30% SIp

54.05 **Indici e parametri urbanistici - edilizi**

54.05.01 Si applicano i seguenti indici e parametri

$$U_f \leq 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

$$H \text{ max} = 10,50 \text{ m}$$

$$I_p(S_f) \geq 40\%$$

$$R_c(S_f) \leq 40\%$$

$$A \geq 1 \text{ albero}/250 \text{ m}^2$$

54.06 Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto.

54.07 **Prescrizioni ambientali specifiche**

54.07.01 Nel caso di interventi manutentivi e/o di ristrutturazione edilizia sull'esistente, di demolizione e ricostruzione dovrà essere salvaguardata la dotazione di verde e alberature esistenti. Nei casi di nuova costruzione vale la disciplina generale e le modalità di presentazione del progetto di cui all'[art. 21](#).

54.07.02 Le aree destinate a verde privato o orti devono essere piantumate, impiegando preferibilmente essenze di tipo autoctono e assicurando la massima permeabilità degli spazi aperti.

## **Art. 55 Zone a tessuto urbano prevalentemente residenziale, con alta incidenza di verde privato – ZVP**

55.01 Il Prg identifica come "Zone a tessuto urbano prevalentemente residenziale, con alta incidenza di verde privato - ZVP", nelle tavole di progetto P2 "Azzonamento e viabilità", in scala 1:2.000, le parti del territorio urbano, a prevalente destinazione residenziale, con significativa dotazione di aree sistemate a verde e a coltivo (giardini e orti); aree di proprietà privata che rivestono una particolare valenza ecologica nell'equilibrio dell'ambiente urbano. Sono destinate al mantenimento delle volumetrie abitative esistenti, alla conservazione, al potenziamento e alla realizzazione del verde.

55.02 Le "Zone a tessuto urbano prevalentemente residenziale, con alta incidenza di verde privato - ZVP" ricadono nella zona B di cui all'art. 2, comma 2 del D.I. 2.4.1968, n. 1444.

55.03 **Usi non consentiti**

Agricolo – A; Industria e artigianato – I; Terziario e commercio – T, nelle articolazioni T2, T3, T4, T5, **T6**; Mobilità – M, nelle articolazioni M3, M4; Servizi di interesse generale – S, nelle articolazioni S7a, S7b, S9, S10, S11.

55.04 **Mix funzionale – usi regolati**

Terziario e commercio – T, nell'articolazione T1, esclusivamente per la specificazione d'uso "uffici e studi professionali".

55.05 **Indici e parametri urbanistici - edilizi**

55.05.01 H max = 10,50 m

55.05.02 E' previsto esclusivamente il mantenimento della volumetria esistente. E' ammesso un solo incremento fino al 20% della SIp esistente, comunque non superiore ai 50 m<sup>2</sup>, senza aumento della Superficie coperta - Sc esistente e nel rispetto dell'altezza massima consentita, finalizzato al miglioramento degli standard abitativi. L'ampliamento "una tantum" sarà comunque autorizzato solo per abitazioni esistenti, dotate di certificazione di abitabilità alla data di approvazione del Prg.

55.05.03 Non sono ammesse nuove costruzioni né edifici accessori, ad eccezione di autorimesse, locali per attrezzi o elementi di arredo, per una superficie massima pari a 30 m<sup>2</sup> e con altezza non superiore a 2,40 m. E' consentita l'edificazione di autorimesse interrato, senza intaccare le

presenze arboree ad alto fusto esistenti e a condizione di realizzare una sovrastante coltre di coltivo di almeno 0,60 metri di spessore da sistemare a giardino e prato.

55.06 Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto.

55.07 ***Prescrizioni ambientali specifiche***

E' vietata qualunque edificazione che comporti l'abbattimento di alberi. La vegetazione esistente deve essere mantenuta e curata, secondo le indicazioni di cui all'[art. 21](#)

## **Art. 56 Zone a tessuto urbano prevalentemente produttivo – ZTP**

56.01 Il Prg identifica come "Zone a tessuto urbano prevalentemente produttivo – ZTP", nelle tavole di progetto P2 "Azzonamento e viabilità", in scala 1:2.000, le porzioni di territorio, con prevalenza di funzioni d'uso artigianali e industriali, con fabbricati caratterizzati da tipologie edilizie produttive.

56.02 Le "Zone a tessuto urbano prevalentemente produttivo – ZTP" ricadono nella zona B di cui all'art. 2, comma 2 del D.I. 2.4.1968, n. 1444.

56.03 ***Usi non consentiti***

Agricolo – A; Residenza - R; Industria e artigianato – I, nell'articolazione I2; Terziario e commercio – T, nell'articolazione T1, T2, T3, **T5, T6**; Servizi di interesse generale - S, nelle articolazioni S1, S2, S3, S4, S5, S6, S8, S11; Mobilità – M, nelle articolazioni M3.

**L'insediamento delle attività di cui alle articolazione T5 e T6, tuttavia sono consentite nell'ambito della zona puntualmente individuata nell'elaborato "C" della 3^ variante al P.R.G., previa dimostrazione di una dotazione di parcheggio privato pari al 100% della s.l.p., calcolato senza diminuire la superficie permeabile richiesta dal comma successivo e senza tenere conto della superficie a parcheggio esistente per la destinazione artigianale.**

56.04 ***Indici e parametri urbanistici - edilizi***

56.04.01 Si applicano i seguenti indici e parametri:

$U_f \leq 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$

$H_{\text{max}} = 12,50 \text{ m}$ , misurata sottotrave per gli edifici produttivi ad esclusione dei volumi tecnici;

$I_p(S_f) \geq 20\%$

$R_c(S_f) \leq 50\%$

$A \geq 1 \text{ albero}/400 \text{ m}^2 \text{ Sf}$

56.04.02 La sistemazione a verde piantumato, nelle quantità di cui al precedente comma 56.04.01, deve interessare almeno una superficie unitaria pari al 10% della Sf.

56.05 Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto.

56.06 ***Prescrizioni particolari***

56.06.01 Sono vietate, per una fascia profonda almeno 20 metri dal confine con le zone residenziali ZTS1, ZTS2, ZTR1, ZTR2, ZTR3, ZVP, le attività inserite nell'elenco di cui al Decreto 2.3.1987 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.L.L.S.S.", salvo eventuale deroga per le attività insalubri di seconda classe, concessa su conforme parere degli uffici competenti.

## **Art. 57 Zone a tessuto urbano prevalentemente produttivo con significativa integrazione di attività commerciali terziarie – ZTC**

57.01 Il Prg identifica come "Zone a tessuto urbano prevalentemente produttivo con significativa integrazione di attività commerciali terziarie – ZTC", nelle tavole di progetto P2 "Azzonamento e viabilità", in scala 1:2.000, le porzioni di territorio caratterizzate dalla prevalenza di funzioni produttive, con l'integrazione di funzioni commerciali e terziarie.

57.02 Le "Zone a tessuto urbano prevalentemente produttivo con significativa integrazione di attività commerciali terziarie – ZTC" ricadono nella zona B di cui all'art. 2, comma 2 del D.I. 2.4.1968, n. 1444.

57.03 **Usi non consentiti**

Agricolo – A; Residenza – R; Industria e artigianato – I, nell'articolazione I2; **Terziario e commercio – T, nell'articolazione T6**; Servizi di interesse generale – S, nelle articolazioni S1, S2, S3, S4, S5, S6, S8, S11; Mobilità – M, nelle articolazioni M3.

57.04 **Indici e parametri urbanistici - edilizi**

57.04.01 Si applicano i seguenti indici e parametri:

$$U_f \leq 0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

$$H_{\text{max}} = 10,50 \text{ m}$$

$$I_p(S_f) \geq 20\%$$

$$R_c(S_f) \leq 50\%$$

$$A \geq 1 \text{ albero}/350 \text{ m}^2 \text{ Sf}$$

57.04.02 La sistemazione a verde piantumato e a essenze arbustive, nelle quantità di cui al comma precedente, deve interessare una superficie unitaria pari ad almeno il 15% della Sf.

57.05 Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto.

57.06 **Prescrizioni particolari**

57.06.01 Sono vietate, per una fascia profonda almeno 20 metri dal confine con le zone residenziali ZTS1, ZTS2, ZTR1, ZTR2, ZTR3, ZVP, le attività inserite nell'elenco di cui al Decreto 2.3.1987 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS.", salvo eventuale deroga per le attività insalubri di seconda classe, concessa su conforme parere degli uffici competenti.

.....(*omissis*)

## **Art.64 Aree di Trasformazione integrate a localizzazione strategica - ATIS**

64.01 Le "Aree di Trasformazione Integrate a localizzazione Strategica – ATIS" interessano ambiti costruiti ad attuale uso produttivo, da recuperare e ridefinire funzionalmente, e ambiti liberi ad uso agricolo, già destinati a pianificazione esecutiva. Le aree interessate assumono un ruolo strategico per dimensione, localizzazione e accessibilità, e si connotano per rilevanti potenzialità rigenerative nei confronti di tutto l'organismo urbano. Gli interventi previsti sono finalizzati: alla riqualificazione e alla ricucitura dei tessuti urbani esistenti; alla localizzazione di attività e servizi in grado di valorizzare le potenzialità strategiche delle aree; al miglioramento delle condizioni ecologico ambientali dell'intero contesto urbano.

64.02 Il Prg individua, nelle tavole di progetto P2 "Azzonamento e viabilità" in scala 1:2.000, due sottoclassi di Aree di Trasformazione Integrate a localizzazione Strategica - ATIS, cui corrispondono, come specificato nei commi 64.03 e 64.04 prescrizioni e indirizzi normativi differenziati:

1) *Aree di Trasformazione Integrate a localizzazione Strategica di Recupero Urbanistico – ATIS/RU*

Riguardano ambiti prevalentemente costruiti, attualmente utilizzati per funzioni produttive, da recuperare e ridefinire funzionalmente con l'insediamento di attività integrate e di servizi di interesse generale. Coincidono con le zone omogenee B di cui all'art. 2, comma 2 del D.I. 2.4.1968 n.1444;

2) *Aree di Trasformazione Integrate a localizzazione Strategica Confermate – ATIS/C*

Riguardano prevalentemente ambiti liberi, con preesistente vocazione trasformativa. Coincidono con le zone omogenee C di cui all'art. 2, comma 3 del D.I. 2.4.1968 n.1444.

64.03 **ATIS/RU**

Per le Aree di Trasformazione a localizzazione strategica di recupero urbanistico – ATIS/RU, indicate nelle tavole di progetto P2, con numerazione progressiva da 1 a 5, valgono i seguenti indici e parametri:

64.03.01 **Ripartizione territoriale**

Sf = 60% St  
Ce = 40% St

64.03.02 **Indici e parametri urbanistici - edilizi**

Ut ≤ 3.500 m<sup>2</sup>/ha  
H max = 12,50 m  
Ip(Sf) ≥ 20%  
Rc(Sf) ≤ 50%  
A ≥ 1 albero/400 m<sup>2</sup> Sf

64.03.03 **Usi non consentiti**

Agricolo – A; Industria e artigianato – I; Terziario e commercio – T, nell'articolazione T4, T5, T6; Mobilità – M, nelle articolazioni M3, M4; Servizi di interesse generale – S, nelle articolazioni S9, S10, S11.

**Le articolazioni T4, T5, T6 sono tuttavia consentite nell'area ATIS/RU2 facente parte del P.I.I. "IL TRIANGOLO" approvato definitivamente con deliberazione C.C. n. 50 del 17.11.2008, come puntualmente individuato nell'elaborato "C" della 3^ variante al P.R.G..**

64.03.04 **Mix funzionale - usi regolati**

residenza – R: min 50% SIp  
terziario e commercio – T: min 30% SIp  
quota flessibile – 20% SIp

La quota minima prescritta da destinare all'uso "Residenza – R" è da intendersi come indicativa per l'Area di Trasformazione **ATIS/RU 2**.

64.03.05 Nelle Aree di Trasformazione ATIS/RU, l'indice di utilizzazione prescritto di cui al comma 64.03.02, può essere incrementato per una quota aggiuntiva pari a 350 m<sup>2</sup>/ha, qualora, per tali superfici lorde aggiuntive, l'operatore si impegni a praticare prezzi di vendita e/o canoni di locazione (per un periodo non inferiore ai 10 anni) convenzionati con il Comune, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 17 del D.P.R. 380/2001. In tal caso, in relazione alla quota edificabile incrementale, il permesso di costruire verrà rilasciato a seguito della corresponsione del solo contributo di cui all'art. 16 comma 2, D.P.R. 380/2001.

64.03.06 Per le Aree di Trasformazione Integrate a localizzazione Strategica di Recupero Urbanistico – ATIS/RU viene inoltre consentita la possibilità di monetizzare una quota parte massima del 10% della superficie di cessione Ce richiesta, determinata al netto della superficie per la viabilità pubblica Svip di progetto.

64.03.07 **Prescrizioni urbanistiche, edilizie e ambientali specifiche**

Per le Aree di Trasformazione **ATIS/RU 1, ATIS/RU 2, ATIS/RU 3, ATIS/RU 4**, valgono con valore prescrittivo, sia nella disciplina normativa che nella rappresentazione grafica, le disposizioni urbanistiche, edilizie e ambientali, definite nella dimensione spaziale dallo "Schema di assetto" dell'elaborato PS4 "Progetto di assetto e programmazione strategica" e di seguito disciplinate in specificazione a quanto stabilito al precedente [art. 63.05](#).

64.03.08 Nella redazione del Piano Urbanistico Attuativo dell'Area di Trasformazione Integrate a localizzazione Strategica di Recupero Urbanistico **ATIS/RU 1**, dovranno in particolare essere previsti e realizzati:

a) un *corridoio verde di connessione ambientale*, che garantisca un collegamento pubblico sud - nord tra via Marconi e il sistema ciclopedonale di progetto lungo via delle Valli e via Cavalieri di Vittorio Veneto.

64.03.09 Nella redazione del Piano Urbanistico Attuativo delle Aree di Trasformazione Integrate a localizzazione Strategica di Recupero Urbanistico **ATIS/RU 2** e **ATIS/RU 3**, dovranno in particolare essere previsti e realizzati:

a) un sistema di *percorsi pedonali*, lungo via Vittorio Emanuele II, quale elemento di collegamento e di continuità pubblica a nord delle due Aree di trasformazione con il parco di quartiere e gli spazi pubblici da localizzarsi nella parte est dell'Area di Trasformazione *ATIS/RU 3*. I percorsi pedonali, che dovranno comunque garantire i minimi dimensionali e le caratteristiche prestazionali disciplinate all'art. 63.05, devono essere intesi come aggiuntivi rispetto agli interventi di ampliamento e riqualificazione degli spazi pedonali previsti nell'elaborato PS4 del Piano dei Servizi quale progetto di declassamento del tratto urbano corrispondente della stessa via Vittorio Emanuele II;

b) *corridoi verdi di connessione ambientale*, lungo via Marconi che garantiscano la continuità ambientale per tutta l'estensione a sud delle due Aree di trasformazione fino a riconnettersi con il parco di quartiere e il sistema di spazi pubblici da localizzare nella parte est dell'Area di trasformazione *ATIS/RU 3*. I corridoi verdi, che dovranno comunque garantire i minimi dimensionali e le caratteristiche prestazionali disciplinate all'art. 63.05, devono essere intesi come aggiuntivi rispetto agli interventi di riqualificazione previsti nell'elaborato PS4 del Piano dei Servizi quale progetto di una "zona a traffico limitato" da realizzarsi nel tratto corrispondente della stessa via Marconi. I corridoi ambientali dovranno inoltre prevedere una opportuna densificazione arborea e arbustiva quale protezione dei percorsi pubblici dagli "inquinamenti" determinati dalla prossimità della zona produttiva per la grande industria;

c) un *parco centrale di quartiere*, localizzato prevalentemente nella parte est dell'Area di trasformazione *ATIS/RU 3*, quale componente ambientale primaria al servizio dei nuovi insediamenti nonché quale elemento baricentrico di integrazione e completamento del sistema dei servizi e delle attrezzature di interesse collettivo e scolastiche esistenti tra viale Risorgimento, via Marconi e viale dei Tigli;

d) un minimo di due *percorsi pedonali* di collegamento nord - sud tra via Marconi e via Vittorio Emanuele II; il primo da localizzare all'interno dell'Area di trasformazione *ATIS/RU 2*, come intervento di recupero del tratto del vecchio viale d'accesso al cimitero comunale, del quale mantenere le alberature esistenti; il percorso si costituisce quale elemento di connessione pubblica con le aree a verde attrezzato di progetto previste tra il recinto cimiteriale e via Marconi e da lì con il sistema lineare di aree destinate a verde previste lungo viale Leone XIII. Il secondo percorso da individuare all'interno dell'Area di trasformazione *ATIS/RU 3*, quale elemento pubblico di interruzione della superficie edificabile privata e di connessione ed apertura verso le aree per attrezzature e servizi localizzate a nord di via Marconi, indicate nell'elaborato PS4 del Piano dei Servizi come "ambiti prioritari di intervento pubblico". La progettazione del secondo percorso pedonale dovrà garantire, oltre ai minimi dimensionali e agli obiettivi prestazionali generali disciplinati all'art. 63.05, la costruzione di uno spazio pubblico centrale quale luogo collettivo di socializzazione al servizio dei nuovi insediamenti.

64.03.10 Nella redazione del Piano Urbanistico Attuativo dell'Area di Trasformazione Integrata a localizzazione Strategica di Recupero Urbanistico **ATIS/RU 4**, dovranno in particolare essere previsti e realizzati:

a) una *area per parcheggio a localizzazione prevalente vincolata*, individuata quale ampliamento dell'area esistente lungo via Trieste già destinata a parcheggio di uso pubblico;

b) un *parco centrale di quartiere*, accessibile da via Piave e da via Trieste attraverso *corridoi verdi di connessione ambientale*;

c) *percorsi pedonali* che mettano in collegamento da via Santa Maria il sistema di spazi pubblici e di aree a verde prescritti nell'ambito dell'intervento di trasformazione.

64.04 **ATIS/C**

Per le Aree di Trasformazione a localizzazione strategica confermata – ATIS/C, individuate nelle tavole di progetto P2, valgono i seguenti indici e parametri:

64.04.01 **Ripartizione territoriale**

Sf = 50% St

Ce = 50% St

64.04.02 **Indici e parametri urbanistici - edilizi**

Ut ≤ 2.500 m<sup>2</sup>/ha

H max = 10,50 m

Ip(Sf) ≥ 25%

Rc(Sf) ≤ 40%

A ≥ 1 albero/300 m<sup>2</sup> Sf

64.04.03 Nel caso in cui l'Area di Trasformazione ATIS/C 1 venga attuata attraverso procedura di Programma Integrato di Intervento ai sensi della L.r. 9/99, e purché la convenzione del suddetto PII venga firmata dai soggetti interessati entro un termine massimo di 8 (otto) mesi dalla data di approvazione del presente Piano Regolatore Generale, è facoltà dell'Amministrazione consentire un incremento dell'indice di utilizzazione territoriale Ut, di cui al comma 64.04.02, di una quantità aggiuntiva massima pari a 500 m<sup>2</sup>/ha nonché una corrispondente riduzione della quota di cessione Ce prescritta, di cui al comma 64.04.01, fino ad una quantità minima pari al 42% della St. In questa eventualità potrà essere computata all'interno della superficie per viabilità pubblica (Svip) compresa nella quota di cessione Ce la sola superficie del tracciato specificamente individuato negli elaborati grafici di progetto P2 "Azzonamento e viabilità" in scala 1:2.000.

64.04.04 **Usi non consentiti**

Agricolo – A; Industria e artigianato; – I; **Terziario e commercio – T, nell'articolazione T6**; Servizi di interesse generale – S, nella articolazione S9, S10, S11; Mobilità – M, nelle articolazioni M3.

64.04.05 **Mix funzionale - usi regolati**

Residenza – R: min 40% SIp

Terziario e commercio – T: min 40% SIp, di cui almeno 2.000 m<sup>2</sup> SIp nell'articolazione T3, nella esclusiva accezione di "Attività ricettive di tipo alberghiero".

Quota flessibile – 20% SIp

64.04.06 **Prescrizioni urbanistiche, edilizie e ambientali specifiche**

Per l'Area di Trasformazione **ATIS/C 1** valgono con valore prescrittivo, sia nella disciplina normativa che nella rappresentazione grafica, le disposizioni urbanistiche, edilizie e ambientali, definite nella dimensione spaziale dallo "Schema di assetto" dell'elaborato PS4 "Progetto di assetto e programmazione strategica" e di seguito disciplinate in specificazione a quanto stabilito al precedente [art. 63.05](#).

64.04.07 Nella redazione del Piano Urbanistico Attuativo dell'Area di Trasformazione Integrata a localizzazione Strategica Confermata **ATIS/C 1**, dovranno in particolare essere previsti e realizzati:

a) una nuova *viabilità* di progetto di attraversamento nord - sud, quale collegamento di interesse comunale tra via San Rocco e l'ambito della cava di Monte Giglio;

b) una *fascia di mitigazione ad alta densità vegetazionale*, con larghezza non inferiore ai 20 metri, quale barriera ambientale a protezione degli insediamenti residenziali e garanzia per la riduzione dei fenomeni di inquinamento acustico ed atmosferico, attraverso la localizzazione di elementi arborei e arbustivi, nelle densità di cui al comma 63.05;

c) un *parco centrale di quartiere* e una *piazza*, localizzati baricentricamente nella parte a prevalente destinazione residenziale dell'area di trasformazione; il parco si pone quale elemento di centralità ambientale al servizio dei nuovi insediamenti integrandosi con gli spazi collettivi della piazza; in particolare la costruzione di un luogo pubblico centrale connesso

alla residenza propone l'utilizzo progettuale di edifici con porticati, con vocazione per attività commerciali al dettaglio;

a) *corridoi verdi di connessione ambientale*, che garantiscano collegamenti e accessibilità al nuovo parco di quartiere e al sistema degli spazi pubblici, sia dagli insediamenti residenziali esistenti a ovest e nord ovest dell'area di trasformazione, sia da sud dalla strada Rivierasca e da via san Rocco;

b) uno *spazio pedonale*, a fruibilità pubblica, localizzato nella parte a prevalente destinazione commerciale dell'area di trasformazione, che costituisce unitamente al parco e alla piazza residenziale ai quali deve risultare collegato attraverso la previsione di percorsi pedonali, il secondo luogo di centralità e socializzazione nell'ambito della trasformazione;

c) un sistema di *percorsi pedonali*, di collegamento e integrazione funzionale tra la piazza residenziale, il parco centrale, e gli spazi commerciali pedonali, con l'obiettivo di costituire una continuità longitudinale alla fruizione dei nuovi spazi pubblici;

d) la concentrazione prevalente dell'*edificabilità privata ad uso residenza - R* nella parte dell'Area di trasformazione ad ovest della viabilità di progetto;

e) la concentrazione prevalente dell'*edificabilità privata ad uso terziario e commercio - T*, nella parte dell'Area di trasformazione ad est della viabilità di progetto e per una fascia lungo via san Rocco. In particolare in prossimità della rotatoria esistente di intersezione con la strada Rivierasca viene indicato un ambito preferenziale per la localizzazione degli usi regolati nell'articolazione T3 (*attività ricettive di tipo alberghiero*).

## **Art. 65 Aree di Trasformazione residenziali – ATR**

65.01 Sono Aree di Trasformazione destinate ad insediamenti a prevalenza d'uso residenziale, che interessano ambiti attualmente non costruiti e a prevalente utilizzo agricolo. I meccanismi attuativi disposti e gli interventi previsti si pongono i seguenti obiettivi: reperire importanti quantità di aree per il verde e per servizi di interesse generale, finalizzate ad un miglioramento delle condizioni ecologiche, ambientali ed insediative dell'intero organismo urbano; riqualificare e ricucire i tessuti periurbani di frangia.

65.02 Il Prg individua, nelle tavole di progetto P2 "Azzonamento e viabilità" in scala 1:2.000, due sottoclassi di Aree di Trasformazione residenziale - ATR, cui corrispondono, come specificato nei commi 65.03 e 65.04 prescrizioni normative differenziate:

1) *Aree di Trasformazione Residenziali ad alta Compensazione Ambientale – ATR/CA*

Interessano ambiti liberi, soggetti a precedente vincolo pubblicistico o destinati ad uso agricolo, per i quali il piano prevede interventi trasformativi ad alta compensazione ecologico – ambientale;

2) *Aree di Trasformazione Residenziali ad alta compensazione a Trasformabilità Vincolata – ATR/TV*

Interessano ambiti liberi, soggetti a precedente vincolo pubblicistico, per i quali il piano consente la trasformazione esclusivamente in forma coordinata, secondo le modalità e le procedure definite ai commi 65.04 e successivi.

### **65.03 ATR/CA**

Per le Aree di Trasformazione residenziali ad alta compensazione ambientale ATR/CA, indicate, nelle tavole di progetto P2 "Azzonamento e viabilità" in scala 1:2.000, valgono i seguenti indici e parametri:

#### **65.03.01 Ripartizione territoriale**

Sf = 40% St

Ce = 60% St

#### **65.03.02 Indici e parametri urbanistici - edilizi**

Ut ≤ 2.000 m<sup>2</sup>/ha

H max = 10,50 m

Ip (Sf) ≥ 20%

Rc (Sf) ≤ 50%  
A ≥ 1 albero/350 m<sup>2</sup> Sf

65.03.03 **Usi non consentiti**

Agricolo – A; Industria e artigianato – I; Terziario e commercio – T, nelle articolazioni T2, T3, T4, T5, **T6**; Mobilità – M, nelle articolazioni M3, M4; Servizi di interesse generale – S, nelle articolazioni S9, S10, S11.

65.03.04 **Mix funzionale - usi regolati**

residenza – R: min 70% SIp

65.03.05 **Prescrizioni urbanistiche, edilizie e ambientali specifiche**

Per l'Area di Trasformazione **ATR/CA 1** valgono con valore prescrittivo sia nella disciplina normativa che nella rappresentazione grafica, le disposizioni urbanistiche, edilizie e ambientali, definite nella dimensione spaziale dallo "Schema di assetto" dell'elaborato PS4 "Progetto di assetto e programmazione strategica" e di seguito disciplinate, in specificazione a quanto stabilito al precedente [art. 63.05](#).

64.03.06 Nella redazione del Piano Urbanistico Attuativo dell'Area di Trasformazione Residenziale ad alta Compensazione Ambientale **ATR/CA 1** dovranno in particolare essere previsti e realizzati:

a) un *parcheggio a localizzazione prevalente vincolata*, lungo piazza Colleoni al servizio dei nuovi insediamenti residenziali e funzionale alla migliore accessibilità e fruibilità della scuola elementare dell'Istituto "Suore di Maria Consolatrice";

b) una *pista ciclopedonale*, in parte localizzata su aree esterne al perimetro dell'Area di trasformazione, quale collegamento tra la pista ciclabile prevista lungo la strada provinciale Rivierasca, l'Area di trasformazione e la pista ciclabile di progetto di via Colleoni. Nel computo della quantità minima di aree da garantire quale superficie di cessione Ce nell'ambito dell'intervento di trasformazione potrà essere inclusa una quota parte delle aree cedute esternamente al perimetro del PUA e destinate alla realizzazione della pista ciclopedonale stessa;

c) un *parco centrale di quartiere*, quale spazio pubblico attrezzato per il gioco e la sosta, dimensionato per una fruibilità prevalentemente al servizio dei nuovi insediamenti;

d) la concentrazione prevalente dell'*edificabilità privata ad uso residenza – R*, con localizzazione nella parte ad est dell'Area di trasformazione.

64.03.07 Nella redazione del Piano Urbanistico Attuativo dell'Area di Trasformazione Residenziale ad alta Compensazione Ambientale **ATR/CA 2**, l'Amministrazione comunale può consentire che la quota di cessione prescritta comprenda aree esterne al perimetro del PUA.

65.04 **ATR/TV**

Per le Aree di Trasformazione Residenziali ad alta compensazione a Trasformabilità Vincolata ATR/TV, individuate nelle tavole di progetto P2 "Azzonamento e viabilità" in scala 1:2.000, valgono i seguenti indici e parametri, nonché le condizioni attuative definite al successivo comma 65.04.05, relative al comparto coordinato:

65.04.01 **Ripartizione territoriale**

Sf = 30% St  
Ce = 70% St

65.04.02 **Indici e parametri urbanistici - edilizi**

Ut ≤ 1.500 m<sup>2</sup>/ha  
H max = 10,50m  
Ip (Sf) ≥ 20%  
Rc (Sf) ≤ 50%  
A ≥ 1 albero/350 m<sup>2</sup> Sf

65.04.03 **Usi non consentiti**

Agricolo – A; Industria e artigianato – I; Terziario e commercio – T, nelle articolazioni T2, T3, T4, T5, **T6**; Mobilità – M, nelle articolazioni M3, M4; Servizi di interesse generale – S, nelle articolazioni S9, S10, S11.

65.04.04 **Mix funzionale - usi regolati**

residenza – R: min 70% SIp

65.04.05 **Modalità attuative perequative e trasferimento delle quote edificatorie del comparto ATR/TV**

Le Aree di trasformazione residenziali **ATR/TV 1** e **ATR/TV 2** si attuano in forma coordinata attraverso la definizione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa pubblica o privata ovvero mista. L'edificabilità complessiva del PUA è data dalla somma delle edificabilità parziali delle singole Aree di Trasformazione non contigue. La concentrazione dei volumi edificatori è consentita esclusivamente all'interno dell'area di trasformazione **ATR/TV 2**.

65.04.06 **Prescrizioni urbanistiche, edilizie e ambientali specifiche**

Per il comparto coordinato **ATR/TV 1** e **ATR/TV 2** valgono, con valore prescrittivo sia nella disciplina normativa che nella rappresentazione grafica, le disposizioni urbanistiche, edilizie e ambientali definite nella dimensione spaziale dallo "Schema di assetto" dell'elaborato PS4 "Progetto di assetto e programmazione strategica", in specificazione a quanto stabilito al precedente [art. 63.05](#).

65.04.07 Nella redazione del Piano Urbanistico Attuativo delle Aree di Trasformazione Residenziali a Trasformabilità Vincolata **ATR/TV 1** e **ATR/TV 2** dovranno in particolare essere previsti e realizzati:

- a) un *area a verde attrezzato e per servizi a localizzazione prevalente vincolata*, da collocare interamente all'interno dell'Area di trasformazione *ATR/TV 1*, in continuità con le aree a verde attrezzato previste, quale rilevante elemento di salvaguardia e di penetrazione ambientale tra il Parco regionale dell'Adda nord, il sistema di servizi esistenti e il centro urbano di Calusco;
- b) un *parcheggio a localizzazione prevalente vincolata*, da realizzarsi lungo il prolungamento di via Adda a sud del PAV/R della "Capora", al servizio degli impianti e delle attrezzature sportive esistenti;
- c) la concentrazione prevalente dell'*edificabilità privata ad uso residenza – R* da localizzare totalmente all'interno dell'Area di Trasformazione *ATR/TV 2*, a ricucitura dei tessuti urbani tra via Moro e via Locatelli.

## **Art. 66 Aree di Trasformazione produttive - ATP**

66.01 Sono Aree di Trasformazione a destinazione prevalentemente produttiva artigianale ed industriale.

66.02 Il Prg individua nelle tavole di progetto P2 "Azzonamento e viabilità" in scala 1:2.000 due categorie di Aree di Trasformazione Produttive, cui corrispondono, come specificato nei successivi commi 66.04 e 66.05, prescrizioni normative differenziate;

- 1) *Aree di Trasformazione Produttive ad alta compensazione a Trasformabilità Vincolata – ATP/TV*

Interessano ambiti liberi, soggetti a precedente vincolo pubblicistico, per i quali il piano consente la trasformazione esclusivamente in forma coordinata con le Aree ATP/CV, secondo le modalità e le procedure definite ai commi 66.03 e successivi.

- 2) *Aree di Trasformazione Produttive Confermate a trasformabilità Vincolata – ATP/CV*

Interessano prevalentemente ambiti liberi, con preesistente vocazione produttiva e/o in adiacenza ad attività in essere. L'attuazione delle Aree ATP/CV può avvenire esclusivamente in forma coordinata con le Aree ATP/TV, secondo le modalità e le procedure definite ai commi 66.03 e successivi.

66.03 **Modalità attuative perequative e trasferimento delle quote edificatorie del Comparto coordinato ATP/TV 1 – ATP/CV 1**

Le Aree di trasformazione produttive **ATP/TV 1** si attuano in forma coordinata alle Aree di Trasformazione **ATP/CV 1** attraverso la definizione di un unico Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica o privata ovvero mista. L'edificabilità complessiva del PUA è data dalla somma delle edificabilità parziali delle singole aree di trasformazione, maturate sulla base degli indici di edificabilità specifici definiti per classi e sottoclassi di aree.

66.04 **ATP/TV**

Per le Aree di Trasformazione Produttive ad alta compensazione a Trasformabilità Vincolata ATP/TV, indicate nelle tavole di progetto P2 "Azionamento e viabilità" in scala 1:2.000, vale il seguente indice urbanistico di edificabilità, nonché le condizioni attuative definite al successivo comma 66.06, relative al comparto coordinato:

66.04.01 **Indice urbanistico**

Ut ≤ 1.000 m<sup>2</sup>/ha

66.05 **ATP/CV**

Per le Aree di Trasformazione Produttive Confermate a trasformabilità Vincolata ATP/CV, individuate nelle tavole di progetto P2 "Azionamento e viabilità" in scala 1:2.000, vale il seguente indice urbanistico di edificabilità, nonché le condizioni attuative definite al successivo comma 66.06, relative al comparto coordinato:

66.05.01 **Indice urbanistico**

Ut ≤ 9.000 m<sup>2</sup>/ha

66.06 **COMPARTO COORDINATO ATP/TV 1 e ATP/CV 1**

Per il comparto coordinato tra l'Area di Trasformazione Produttiva ad alta compensazione a Trasformabilità Vincolata **ATP/TV 1** e l'Area di Trasformazione Produttiva Confermata a trasformabilità Vincolata **ATP/CV 1**, valgono i seguenti indici e parametri:

66.06.01 **Ripartizione territoriale**

Sf = 70% St

Ce = 30% St

66.06.02 **Parametri urbanistici - edilizi**

H max = 12,50 m, escluso i volumi tecnici

Ip (Sf) ≥ 15%

Rc (Sf) ≤ 50%

A ≥ 1 albero/400 m<sup>2</sup> Sf

66.06.03 **Usi non consentiti**

Agricolo – A; Residenza - R; Industria e artigianato – I, nell'articolazione I2; Terziario e commercio – T, nelle articolazioni T1, T2, T3, **T5, T6**; Servizi di interesse generale - S, nelle articolazioni S1, S2, S3, S4, S5, S6, S8, S11, S13; Mobilità – M, nelle articolazioni M3.

66.06.04 **Mix funzionale – usi regolati**

Industriale – I; min 50% Slp

66.06.05 Sono vietate, per una fascia profonda almeno 20 metri dal confine con le zone residenziali ZTS1, ZTS2, ZTR1, ZTR2, ZTR3, ZVP, le attività inserite nell'elenco di cui al Decreto 2.3.1987 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS.", salvo eventuale deroga per le attività insalubri di seconda classe, concessa su conforme parere degli uffici competenti.

66.06.06 **Prescrizioni urbanistiche, edilizie e ambientali specifiche**

Per il comparto coordinato **ATP/TV 1** e **ATP/CV 1** valgono, con valore prescrittivo sia nella disciplina normativa che nella rappresentazione grafica, le disposizioni urbanistiche, edilizie e ambientali, definite nella dimensione spaziale dallo "Schema di assetto" dell'elaborato PS4 "Progetto di assetto e programmazione strategica", in specificazione a quanto stabilito al precedente [art. 63.05](#).

66.06.07 Nella redazione del Piano Urbanistico Attuativo del comparto coordinato **ATP/TV 1** e **ATP/CV 1** dovranno in particolare essere previsti e realizzati:

- a) un *area a verde attrezzato e per servizi a localizzazione prevalente vincolata*, da collocare interamente all'interno dell'Area di Trasformazione *ATP/TV 1*, in contiguità delle zone urbane a tessuto residenziale in località "la Torre", quale protezione ambientale verso i nuovi insediamenti produttivi nonché quale elemento per la costruzione di una nuova centralità pubblica al servizio degli insediamenti residenziali;
- b) una *fascia di mitigazione ad alta densità vegetazionale*, quale barriera ambientale a protezione degli insediamenti residenziali, da localizzare tra l'area a verde attrezzato e l'area di concentrazione della edificabilità privata, a garanzia di una efficace riduzione dei fenomeni di inquinamento acustico ed atmosferico, con una dotazione di elementi arborei e arbustivi nelle densità minima di cui all'[art. 63.05](#);
- c) la concentrazione prevalente dell'*edificabilità privata ad uso industria e artigianato – I* da localizzare interamente all'interno dell'Area di Trasformazione *ATP/CV 1* e su una parte contigua dell'Area di Trasformazione *ATP/TV 1*.
- d) una *fascia di mitigazione ad alta densità vegetazionale*, quale barriera ambientale verso le zone agricole di salvaguardia a sud del comparto di trasformazione. La fascia, da realizzare con una dotazione arborea e arbustiva nella densità minima di cui all'[art. 63.05](#), è da localizzare completamente all'interno della superficie fondiaria privata e potrà avere una larghezza minima non inferiore a 7,50 metri.

.....(*omissis*)