



Comune di Calusco d'Adda

Provincia di Bergamo

Variante Generale al Piano di Governo del Territorio

Strategie di Piano

Piano dei Servizi e Piano delle Regole

Relazione per la Valutazione Ambientale Strategica

Luglio 2026



Studio Coppa
governo integrato del territorio

via XI Settembre 54E | 22066 Mariano Comense (CO) | tel. 031.749860
www.studiocoppa.com



Comune di Calusco d'Adda

Provincia di Bergamo

Sindaco

Dott. Pellegrini Michele

Assessore Lavori pubblici – Pianificazione e sviluppo del territorio

Dott. Cocchi Massimo

Progettisti:

Studio Coppa

governo integrato del territorio

P.T. Coppa Lorenzo

Con la collaborazione di:

P.T. Scalcinati Simone

Mariano Comense (Co) – via XX Settembre 54/E - www.studiocoppa.com

031.4150176 - C.F. CPPLNZ80A10C933E – P.IVA 03022910131

INDICE

1	ABSTRACT	4
1.1	LA VISIONE	5
2	STRATEGIE URBANISTICHE DEL PIANO DEI SERVIZI	6
2.1	I PROGETTI DI RIGENERAZIONE URBANA	7
2.2	IL REPERIMENTO DELLE RISORSE PER I PROGETTI DI RIGENERAZIONE	8
2.3	I SERVIZI DA RIGENERARE	8
2.4	LA RETE ECOLOGICA DEL PGT	9
2.5	RAFFRONTO DIMENSIONAMENTO PIANO DEI SERVIZI	10
3	STRATEGIE DEL PIANO DELLE REGOLE	11
3.1	INCREMENTO DELLE SUPERFICI PERMEABILI ED ALBERATE	12
3.2	PROPOSTA DI DISCIPLINA NORMATIVA PER I PRINCIPALI AMBITI TERRITORIALI DEL PIANO DELLE REGOLE COMPRESI NEL TUC	12
3.2.1	<i>Il nucleo di antica formazione</i>	12
3.2.2	<i>Zone a tessuto urbano prevalentemente residenziale ad alta densità - ZTR1</i>	13
3.2.3	<i>Zone a tessuto urbano prevalentemente residenziale, a media densità - ZTR2</i>	13
3.2.4	<i>Zone a tessuto urbano prevalentemente residenziale, aperto con verde, a bassa densità - ZTR3</i>	13
3.2.5	<i>Zone a tessuto urbano prevalentemente residenziale, con alta incidenza di verde privato - ZTVP</i>	13
3.2.6	<i>Zone a tessuto urbano prevalentemente produttivo - ZTP</i>	14
3.2.7	<i>Zone a tessuto urbano prevalentemente produttivo, con significativa integrazione di attività commerciali terziarie - ZTC</i>	14
3.2.8	<i>Zone a tessuto urbano per la grande industria - ZTGI</i>	14
3.2.9	<i>Zone produttive per la lavorazione e il deposito dei prodotti di cava - ZPC</i>	14
3.2.10	<i>Zone agricole di salvaguardia - ZAS</i>	15
3.2.11	<i>Zone agricole produttive - ZAP</i>	15
3.2.12	<i>Zone per il verde di mitigazione delle attività produttive</i>	15
3.2.13	<i>Edifici extragricoli esistenti in territorio agricolo</i>	15
3.3	PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO	17
3.3.1	Permesso di Costruire Convenzionato - PdCC1	17
3.3.2	Permesso di Costruire Convenzionato - PdCC2	18
3.3.3	Permesso di Costruire Convenzionato - PdCC3	19
3.3.4	Permesso di Costruire Convenzionato - PdCC4	20
3.3.5	Permesso di Costruire Convenzionato - PdCC5	21
3.3.6	Permesso di Costruire Convenzionato - PdCC6	22
3.4	DESTINAZIONI D'USO	23
3.4.1	DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI - EDILIZI	27
4	MISURE PER LA SOSTENIBILITÀ E LA RESILIENZA URBANA	31

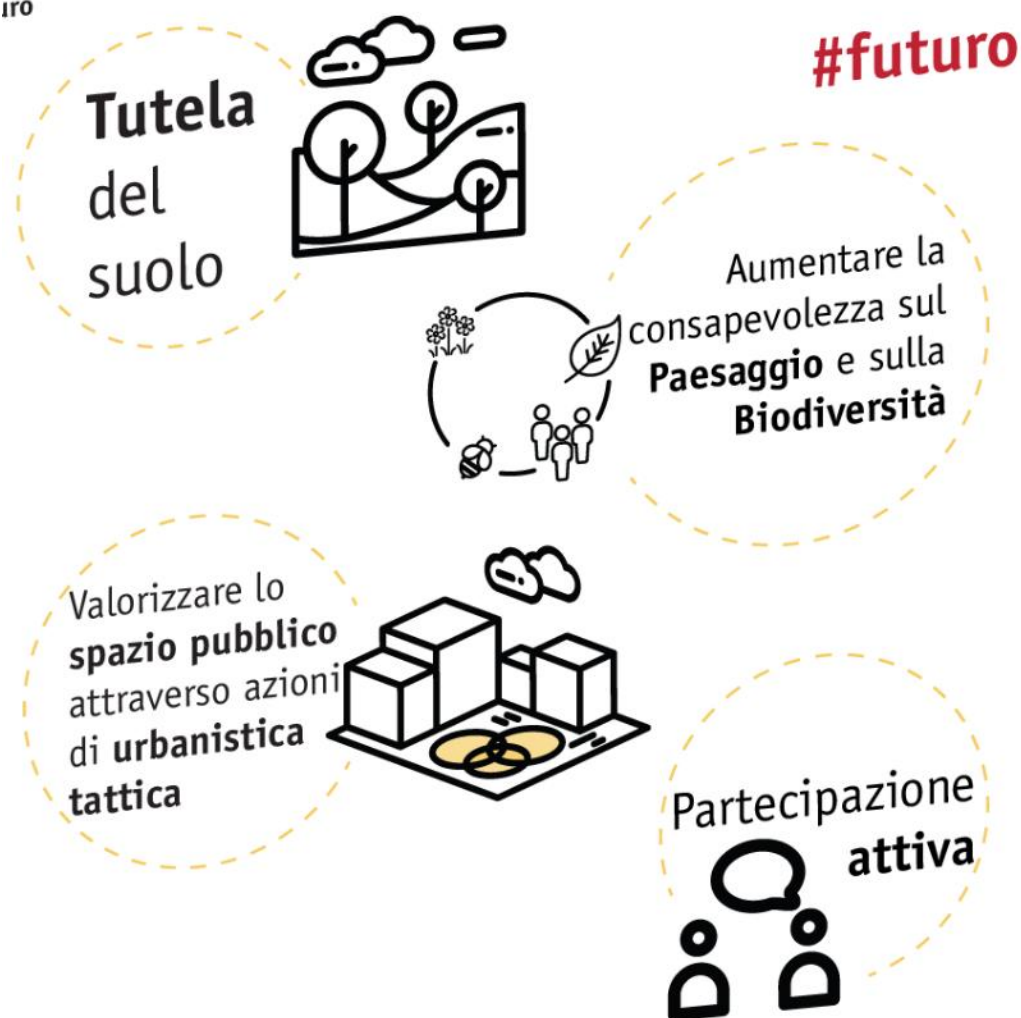
1 Abstract

1.1 LA VISIONE

Affrontare oggi i temi del Governo del Territorio significa contestualizzare il progetto urbanistico in un mondo dove gli aspetti sociali, ambientali ed economici sono profondamente mutati rispetto ai primi anni 2000, anni in cui sono stati redatti ed approvati i vigenti Piani di Governo del Territorio di molti comuni, tra cui anche quello di Calusco d'Adda.

I temi e gli obiettivi legati alla riduzione del consumo di suolo e alla rigenerazione urbana comportano un aggiornamento delle strategie e delle azioni programmate nel Piano. Il tema della valorizzazione paesaggistica e ambientale del territorio, quale elemento fondamentale per la qualità della vita, diventa un obiettivo prioritario, ed implica anche scelte politiche importanti, finalizzate alla definizione e connotazione del territorio per il futuro.

iro



2 Strategie urbanistiche del Piano dei Servizi

Le previsioni del Piano dei servizi si concentrano all'interno del TUC, tessuto urbano consolidato, attraverso azioni di rigenerazione delle aree già destinate a servizi nel precedente strumento urbanistico, o andando a completare e soddisfare le necessità del tessuto urbano dettate dai cambiamenti sociali e climatici in atto.

- Le connessioni al Parco Regionale Adda Nord
- La rigenerazione dell'ambito pubblico centrale di Calusco d'Adda
- La riqualificazione degli edifici pubblici esistenti
- L'apertura al Partenariato Pubblico Privato e procedure di concorsi pubblici quali strumenti di attuazione delle politiche di rigenerazione urbana.

2.1 I progetti di rigenerazione urbana

L'azione Pubblica di rigenerazione urbana si concentra principalmente negli ambiti di rigenerazione. I progetti di rigenerazione sono un riferimento anche per l'attuazione e la programmazione del piano dei servizi e del piano delle regole.



Le azioni previste perseguono l'obiettivo della qualità del paesaggio urbano, anche prevedendo interventi pubblici "semplici", "economici" e "reversibili", a cui viene riconosciuto però un grande valore ambientale e sociale.

Le azioni e le politiche urbanistiche si concentrano nel riequilibrare il rapporto e il sistema di relazione tra automobili e pedoni. In un tessuto urbano densamente costruito come quello di Calusco d'Adda, lo spazio di azione per consentire al PGT di incidere positivamente sulla qualità della vita dei cittadini diventa **"la strada"**. La riqualificazione della sede stradale è infatti l'occasione per ridare qualità allo

spazio pubblico, aumentare la vivibilità urbana creando aree e percorsi sicuri, di alta qualità paesaggistica, e volano per le relazioni sociali urbane. Le strade dei nostri territori sono state realizzate con l'unico scopo di favorire la circolazione automobilistica, delegando al pedone, nelle migliori delle ipotesi, spazi inadeguati e disfunzionali per la mobilità dolce.

Il PGT di Calusco d'Adda si pone l'obiettivo di riqualificare gli spazi stradali per costruire un sistema di mobilità dolce capace di connettere le polarità urbane interne ed limitrofe al comune, comprese le aree verdi naturali.

2.2 Il reperimento delle risorse per i progetti di rigenerazione

Il comma 3 dell'articolo 8-bis della L.R. 12/2005 stabilisce che "agli interventi connessi con le politiche di rigenerazione urbana previste nei PGT, è riconosciuta una premialità nella concessione dei finanziamenti regionali di settore, anche a valere sui fondi della programmazione comunitaria, sempre che gli interventi abbiano le caratteristiche per poter essere finanziati su tali fondi, in particolare se riferiti al patrimonio pubblico e agli interventi di bonifica delle aree contaminate, qualora gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione", mentre l'articolo 12, comma 1 della L.R. 18/2019, prevede che "per le finalità della presente legge è istituito alla missione 8 «Assetto del territorio ed edilizia abitativa», programma 1 «Urbanistica e assetto del territorio» - titolo 2 «Spese in conto capitale», dello stato di previsione delle spese del bilancio di previsione 2019-2021 il fondo regionale «Incentivi per la rigenerazione urbana» destinato a enti locali e a loro forme associative o organizzazioni rappresentative per:

a) la realizzazione di interventi pubblici, anche mediante contribuzione in conto capitale nell'ambito di contratti di partenariato pubblico-privato di cui all'articolo 180, comma 8, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 (Codice dei contratti pubblici), funzionali all'avvio di processi di rigenerazione urbana e per la redazione dei relativi studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria, riferiti agli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 8, comma 2, lettera e quinquies), della L.R. 12/2005, con priorità per quelli a carattere sovracomunale.

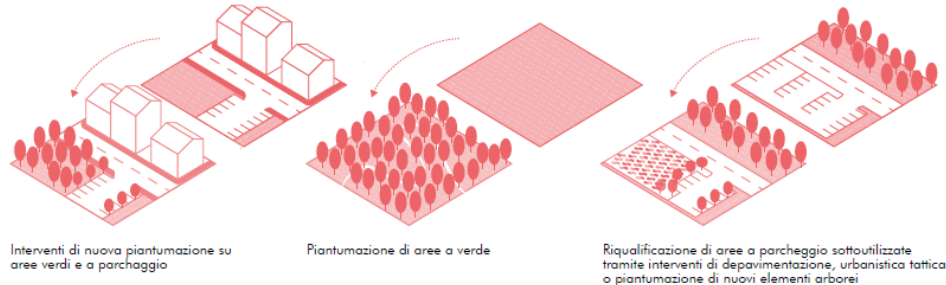
2.3 I servizi da rigenerare

Il Piano dei Servizi individua inoltre, con specifico simbolo grafico, i "servizi da rigenerare", aree o attrezzature nella disponibilità dell'Amministrazione che necessitano una riqualificazione o una rifunzionalizzazione. Per queste aree il Piano prevede la possibilità di intervento del privato in sostituzione alla formazione di nuove aree a standard, o con intervento dell'Amministrazione utilizzando le risorse derivanti dalla monetizzazione.



Servizi da rigenerare: aree nella disponibilità della pubblica amministrazione che possono essere oggetto di riqualificazione ambientale e paesaggistica

Esempi di interventi di rigenerazione di aree a servizi al fine di migliorare il drenaggio urbano e l'ombreggiamento di aree impermeabili



Il Piano dei Servizi introduce infatti norme di attuazione finalizzate al risparmio del consumo di suolo e alla rigenerazione e rifunzionalizzazione di aree pubbliche già esistenti e di proprietà comunale. Il territorio comunale di Calusco d'Adda è interessato da piccole aree a standard derivanti dalle lottizzazioni convenzionate susseguitesesi nei passati decenni.

Le cessioni derivanti da queste lottizzazioni sono spesso costituite da spazi a parcheggio e verde, realizzati come "scarto" della lottizzazione privata, cioè senza una reale funzione pubblica e fuori da un disegno complessivo di città. Tali aree diventano oggetto di riqualificazione e rifunzionalizzazione di nuovi Piani Attuativi, che hanno la possibilità di non individuare le aree a standard in loco, ma di concentrare le risorse economiche derivanti sulle **aree a standard esistenti da rigenerare**.

Inoltre i "servizi da rigenerare", secondo i disposti del nuovo PGT, potranno essere oggetto di proposte di **Partenariato Pubblico Privato**, per la loro riorganizzazione e rifunzionalizzazione. All'interno di questi progetti viene contemplata la possibile alienazione di detti immobili, con lo scopo di razionalizzare il patrimonio comunale, risparmiare risorse pubbliche, ed ottimizzare la fornitura di servizi al cittadino sia in termini quantitativi che qualitativi.

2.4 La rete ecologica del PGT

Il Piano dei Servizi individua e disciplina la rete ecologica comunale, declinando la RER rete ecologica regionale e la REP rete ecologica provinciale.

Il Piano dei Servizi individua i corridoi ecologici comunali e la realizzazione di nuovi corridoi verdi all'interno dell'abitato per andare a frammentare la continuità del suolo urbanizzato e rendere gli attraversamenti dell'abitato più sicuri e a misura di persona. Il PGT si pone l'obiettivo di potenziare le connessioni pedonali con il territorio del Parco Regionale Adda Nord e la connessione con l'area del PLIS del Monte Canto e del Bedesco.

2.5 Raffronto dimensionamento Piano dei Servizi

Di seguito viene riportata una tabella di massima della classificazione dei servizi presenti all'interno del PGT 2026

Servizi	Superficie [mq]
Servizi verde pubblico e attrezzature sportive	191.320
Servizi per mobilità e parcheggio	51.187
Servizi per l'istruzione	29.719
Servizi di interesse comune	54.869
Attrezzature religiose	39.295
Servizi tecnologici	21.585
Tot.	387.975
Servizi in progetto – Documento di Piano	41.467
Servizi in progetto – Piano dei Servizi	72.013
Servizi in progetto – Piano delle Regole	2.534
Tot.	77.081
Tot.	mq. 465.056

Tab. 1 - Servizi esistenti ed in progetto

Nella tabella seguente viene illustrato il raffronto tra il dimensionamento del Piano dei Servizi del PGT 2012 e il Piano dei Servizi della variante 2026.

Analizzando il rapporto della dotazione di servizi espresso in mq/ab possiamo trarre le seguenti conclusioni:

- La previsione di incremento della popolazione e relativa disponibilità di servizi stimata nel PGT 2012, pari a 32,16 mq/ab, è stata superata nello stato di fatto del PGT 2026 con un valore che si attesta a 39,74 mq/ab, e una popolazione leggermente inferiore alla previsione del PGT2012;
- Il PGT2026, stima una dotazione di aree a servizio per abitante pari a 51,76 mq/ab, proseguendo il trend positivo delle dotazioni di servizi alla popolazione di Calusco d'Adda (la dotazione minima di servizi richiesta dalla L.r. 12/2005 è pari a 18 mq/ab).

I valori sotto riportati comprendono sia per il PGT 2012 che per il PGT 2026 la previsione di servizi derivante dagli ambiti di trasformazione del Documento di Piano, sommate alle previsioni del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

P.G.T. 2012 – Stato di fatto		
SERVIZI	MQ. 268.344	= MQ/AB 32,16
AB. al 31/12/2010	n. 8.342	
P.G.T. 2012 – Progetto		
SERVIZI	MQ. 364.331	= MQ/AB 39,74
AB. al 01/01/2016	n. 9.230	

P.G.T. 2026 – Stato di fatto		
SERVIZI	MQ. 387.975	= MQ/AB 46,52
AB. al 01/01/24	n. 8.340	
P.G.T. 2026 – Progetto		
SERVIZI	MQ. 465.056	= MQ/AB 51,76
AB. al 01/01/35	n. 8.985	

Tab. 2 - Dimensionamento di piano - servizi

3 Strategie del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole si pone l'obiettivo di governare le trasformazioni all'interno del TUC, tessuto urbano consolidato.

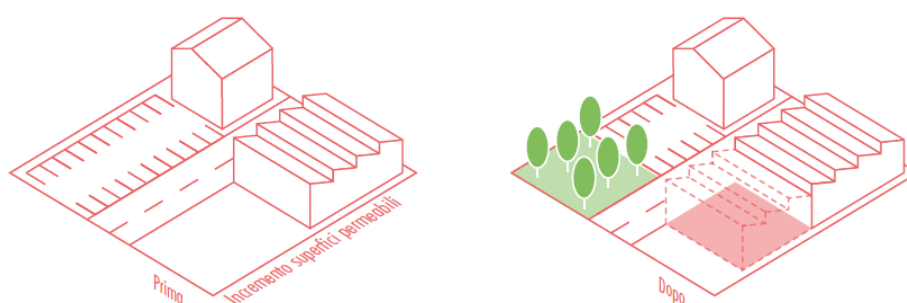
Il PdR persegue l'obiettivo di minimizzare il consumo di suolo, pertanto non prevede nuove espansioni fuori dal tessuto urbano consolidato che generino consumo di suolo ai sensi della L.R. 31/2014.

Il PdR si pone poi l'obiettivo di razionalizzare le previsioni del precedente PGT, attraverso la semplificazione dell'impianto normativo, l'aggiornamento delle previsioni di Piano Attuativi eventualmente scaduti, e l'introduzione di meccanismi normativi coerenti con il contesto economico e sociale attuale.

Gli indici edificatori vengono mantenuti invariati da vigente PGT, non vengono ridotti, anche perché ridurre il consumo di suolo significa agevolare le trasformazioni nel TUC, e quindi rendere più "appetibile" l'intervento di riuso e ristrutturazione edilizia.

3.1 Incremento delle superfici permeabili ed alberate

Il Piano delle Regole prevede l'incremento delle superfici copribili a fronte del reperimento di eque superfici depavimentate e alberate, individuabili sia in aree pubbliche che in aree private.



A fronte dei fenomeni di allegamento che hanno visto coinvolto il territorio di Calusco d'Adda nell'ultimo decennio, il PGT prevede forme di incentivo per la depavimentazione e la deimpermeabilizzazione di suoli urbanizzati. A fronte dell'incremento concesso per l'aumento delle superfici copribili, soprattutto in ambito industriale, deve essere restituito a suolo permeabile una porzione di area della medesima superficie. Gli interventi possono essere realizzati sia su area privata che pubblica all'interno dei servizi da rigenerare individuati nel Piano dei Servizi.

3.2 Proposta di disciplina normativa per i principali ambiti territoriali del Piano delle Regole compresi nel TUC

3.2.1 Il nucleo di antica formazione

L'obiettivo per i nuclei di antica formazione del comune di Calusco d'Adda è quello di poter attuare politiche di riduzione del valore economico del contributo di costruzione, e agevolare interventi di sostituzione edilizia, attraverso opere di demolicostruzione. Oggi è importante ripensare l'uso del piano terra del vecchio nucleo, così da poter progettare spazi adeguati al parcheggio degli autoveicoli, e di poter ricostruire edifici "nuovi" seppur mantenendo la morfologia e l'impianto urbano che li caratterizza. L'obiettivo pubblico è quello di rigenerare il tessuto edilizio, per restituire decoro urbano e qualità paesaggistica. L'intervento pubblico innesca dinamiche di volano positivo per la

riqualificazione degli edifici privati del vecchio nucleo, a tal fine è importante individuare un ambito di rigenerazione ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 quale fonte di finanziamenti pubblici per interventi di rigenerazione sul patrimonio comunale.

3.2.2 Zone a tessuto urbano prevalentemente residenziale ad alta densità - ZTR1

L'ambito già previsto nel vigente PGT, comprende le parti del centro urbano, 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.

Indici urbanistici

$$U_f \leq 0,65 \text{ m}^2/\text{m}^2 \quad \left| \quad H_{\max} = 12,50 \text{ m} \quad \left| \quad I_p(S_f) \geq 30\% \quad \left| \quad R_c(S_f) \leq 50\% \quad \left| \quad A \geq 1 \text{ albero}/400 \text{ m}^2 S_f \right. \right. \right.$$

3.2.3 Zone a tessuto urbano prevalentemente residenziale, a media densità - ZTR2

L'ambito già previsto nel vigente PGT, comprende le parti del tessuto urbano consolidato, che si caratterizzano per l'edificazione a media densità, con tipologie edilizie plurifamiliari 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.

Indici urbanistici

$$U_f \leq 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2 \quad \left| \quad H_{\max} = 10,50 \text{ m} \quad \left| \quad I_p(S_f) \geq 40\% \quad \left| \quad R_c(S_f) \leq 50\% \quad \left| \quad A \geq 1 \text{ albero}/300 \text{ m}^2 S_f \right. \right. \right.$$

3.2.4 Zone a tessuto urbano prevalentemente residenziale, aperto con verde, a bassa densità - ZTR3

L'ambito già previsto nel vigente PGT, comprende le parti del tessuto urbano consolidato, che si caratterizzano per l'edificazione a media-bassa 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.

Indici urbanistici

$$U_f \leq 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2 \quad \left| \quad H_{\max} = 10,50 \text{ m} \quad \left| \quad I_p(S_f) \geq 40\% \quad \left| \quad R_c(S_f) \leq 40\% \quad \left| \quad A \geq 1 \text{ albero}/250 \text{ m}^2 S_f \right. \right. \right.$$

3.2.5 Zone a tessuto urbano prevalentemente residenziale, con alta incidenza di verde privato - ZTVP

L'ambito già previsto nel vigente PGT comprende le porzioni di territorio, 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 e alla conservazione del verde.

Indici urbanistici

$$\text{Incremento } 20\% \text{ SL esistente} \quad \left| \quad H_{\max} = 8,50 \text{ m} \quad \left| \quad \text{Superficie coperta non superiore ai } 50 \text{ m}^2 \text{ dell'esistente} \right. \right.$$

L'ampliamento "una tantum" sarà comunque autorizzato solo per abitazioni esistenti, dotate di certificazione di abitabilità alla data di approvazione del PGT. 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 m² 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.

3.2.6 Zone a tessuto urbano prevalentemente produttivo – ZTP

L'ambito già previsto nel vigente PGT comprende le porzioni di territorio con prevalenza di funzioni d'uso artigianali e industriali, con fabbricati caratterizzati da tipologie edilizie produttive.

Indici urbanistici

$$U_f \leq 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2 \quad \left| \quad H_{\text{max}} = 12,50 \text{ m} \quad \left| \quad I_p(S_f) \geq 20\% \quad \left| \quad R_c(S_f) \leq 50\% \quad \left| \quad A \geq 1 \text{ albero}/400 \text{ m}^2 \text{ Sf} \right. \right. \right.$$

Ambito via Vittorio Emanuele II

$$U_f \leq 0,63 \text{ m}^2/\text{m}^2 \quad \left| \quad H_{\text{max}} = 12,50 \text{ m} \quad \left| \quad I_p(S_f) \geq 15\% \quad \left| \quad R_c(S_f) \leq 55\% \quad \left| \quad A \geq 1 \text{ albero}/400 \text{ m}^2 \text{ Sf} \right. \right. \right.$$

Gli indici individuati al presente comma, si applicano esclusivamente all'ambito localizzato in via Vittorio Emanuele II, individuato con specifico perimetro nella cartografia del Piano delle Regole.

3.2.7 Zone a tessuto urbano prevalentemente produttivo, con significativa integrazione di attività commerciali terziarie – ZTC

L'ambito già previsto nel vigente PGT, comprende le porzioni di territorio caratterizzate dalla prevalenza di funzioni produttive, commerciali e terziarie, ovvero dalla loro diretta integrazione.

Parametri urbanistici

$$U_f \leq 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2 \quad \left| \quad H_{\text{max}} = 10,50 \text{ m} \quad \left| \quad I_p(S_f) \geq 20\% \quad \left| \quad R_c(S_f) \leq 50\% \quad \left| \quad A \geq 1 \text{ albero}/350 \text{ m}^2 \text{ Sf} \right. \right. \right.$$

3.2.8 Zone a tessuto urbano per la grande industria – ZTGI

L'ambito già previsto nel vigente PGT, comprende le porzioni di territorio, caratterizzate in prevalenza da funzioni d'uso industriali per la produzione intensiva, con fabbricati caratterizzati da tipologie edilizie produttive tradizionali e speciali.

Parametri urbanistici

$$U_f \leq 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2 \quad \left| \quad H_{\text{max}} = 14,00 \text{ m} \quad \left| \quad I_p(S_f) \geq 20\% \quad \left| \quad R_c(S_f) \leq 60\% \quad \left| \quad A \geq 1 \text{ albero}/450 \text{ m}^2 \text{ Sf} \right. \right. \right.$$

dal limite di altezza sono esclusi i volumi tecnici, nonché quei fabbricati e contenitori che per inderogabili ragioni tecnologiche, dovessero essere articolati con configurazioni altrimenti difformi dal limite massimo previsto.

3.2.9 Zone produttive per la lavorazione e il deposito dei prodotti di cava – ZPC

L'ambito già previsto nel vigente PGT, comprende le porzioni di territorio destinate all'escavazione e al deposito di materiali pietrosi di cava, nonché le aree strettamente necessarie agli impianti per il trattamento preliminare delle materie prime per la produzione del cemento, per la frantumazione e ai fabbricati connessi a tale lavorazioni.

Parametri urbanistici

Nelle aree adibite prevalentemente all'attività di escavazione è ammessa la costruzione di fabbricati ed impianti esclusivamente connessi all'attività di cava.

$$Ip(Sf) \geq 70\% \quad \Bigg| \quad Rc(Sf) \leq 5\%$$

Per le aree destinate al trattamento e alla frantumazione preliminare delle materie prime per la produzione di cemento valgono i seguenti indici e i parametri:

$$Rc(Sf) \leq 50\% \quad \Bigg| \quad H \max = 25,00 \text{ m} \quad \Bigg| \quad A \geq 1 \text{ albero}/200 \text{ m}^2 \text{ Sf}$$

3.2.10 Zone agricole di salvaguardia - ZAS

L'ambito già previsto nel vigente PGT, comprende le porzioni di territorio, caratterizzate in prevalenza da funzioni d'uso industriali per la produzione intensiva, con fabbricati caratterizzati da tipologie edilizie produttive tradizionali e speciali.

Parametri urbanistici

Si applicano le disposizioni e le prescrizioni di cui all'art. 59 e successivi del Titolo III della L.r. 12/2005. $H \max = 8,50 \text{ m}$; solo in caso di provata necessità potranno essere realizzati silos, serbatoi o altri impianti tecnici con altezza superiore.

3.2.11 Zone agricole produttive - ZAP

L'ambito già previsto nel vigente PGT, comprende le porzioni di territorio extraurbano che per i loro caratteri fisici, per il loro valore agronomico, per la loro produttività, per la dotazione di infrastrutture e di impianti a supporto dell'attività agricola, costituiscono l'elemento fondamentale del potenziale agricolo locale.

Parametri urbanistici

Si applicano le disposizioni e le prescrizioni di cui all'art. 59 e successivi del Titolo III della L.r. 12/2005. $H \max = 8,50 \text{ m}$; solo in caso di provata necessità potranno essere realizzati silos, serbatoi o altri impianti tecnici con altezza superiore.

3.2.12 Zone per il verde di mitigazione delle attività produttive

L'ambito già previsto nel vigente PGT, comprende le aree destinate a svolgere un ruolo di mitigazione e di riduzione degli impatti inquinanti, tra insediamenti produttivi esistenti e i sistemi insediativo e agricolo ambientale di Calusco d'Adda.

Parametri urbanistici

$$Ip(Sf) \geq 85\% \quad \Bigg| \quad A \geq 2 \text{ alberi}/100 \text{ m}^2 \text{ Sf}$$

Si prescrive il mantenimento ambientale delle aree a verde e la realizzazione di piantumazioni intensive con essenze latifoglie caduche ad alto fusto, appartenenti alla vegetazione tipica della zona e di analoghe essenze arbustive nel rispetto del parametro di densità arborea prescritto.

3.2.13 Edifici extragricoli esistenti in territorio agricolo

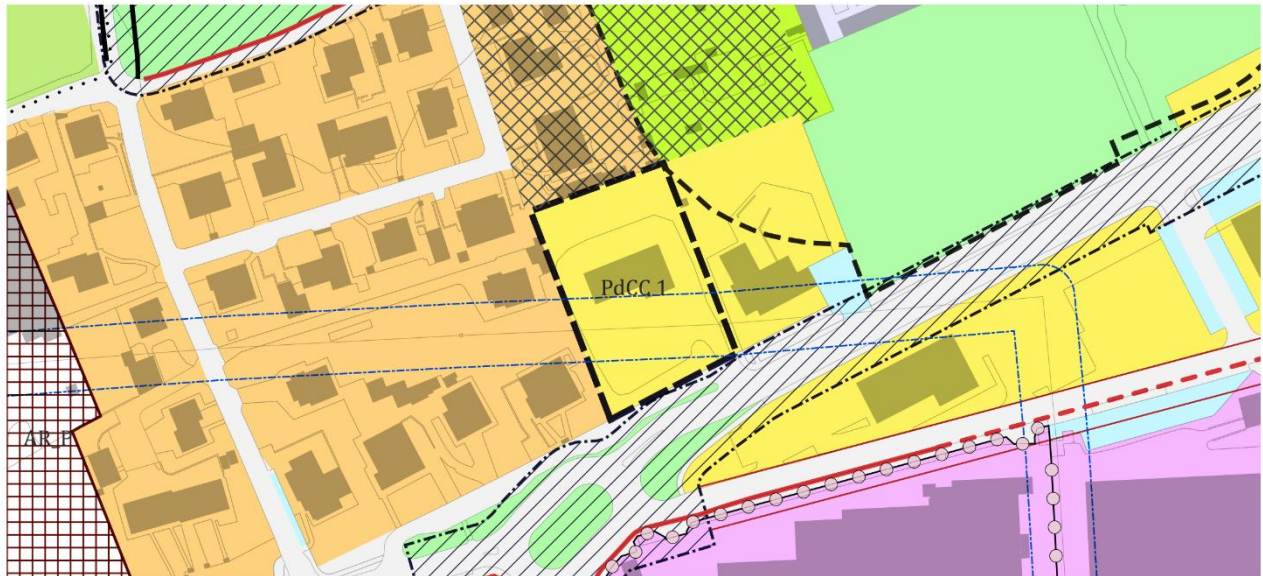
L'ambito già previsto nel vigente PGT, disciplina come "Edifici extragricoli esistenti in territorio agricolo", gli edifici esistenti che non hanno rapporti di alcun tipo con la produzione agricola.

3.2.14 Prescrizioni e indicazioni per i tessuti urbani interessati dalla rete verde e blu

Le aree verdi private incluse nei tessuti consolidati interessati dal progetto di Rete verde e blu (Tavola DP01 e DP02) e specificamente indicate nelle tavole del Piano delle Regole con apposita simbologia concorrono alla costruzione, al rafforzamento e alla continuità della Rete verde e blu. Esse, infatti, costituiscono parte integrante della Rete Verde e Blu locale e favoriscono il mantenimento dei servizi ecosistemici, la regolazione idrologica, la mitigazione delle isole di calore e la qualità paesaggistica del tessuto urbano. A tal fine, nelle aree urbane della rete verde devono essere preservate e incrementate le superfici permeabili, le alberature esistenti, le aree verdi pertinenziali e gli elementi vegetazionali di pregio, favorendo la connessione ecologica tra spazi verdi pubblici e privati e la continuità dei corridoi verdi urbani. Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione edilizia e urbanistica devono prevedere dotazioni di verde migliorative della situazione attuale e adottare soluzioni “nature-based” di drenaggio urbano per la gestione delle acque meteoriche. È incentivata la de-impermeabilizzazione delle superfici coperte, la messa a dimora di nuove alberature preferibilmente di specie autoctone e la realizzazione di connessioni ecologiche diffuse, al fine di migliorare la qualità ambientale e concorrere alla regolazione del microclima urbano, al mantenimento della biodiversità e alla resilienza ai cambiamenti climatici. Particolare attenzione dovrà essere posta alla conservazione dei varchi verdi, delle connessioni con il sistema agricolo e ambientale e dei margini urbani che contribuiscono alla struttura ecologica comunale.

3.3 Permessi di Costruire convenzionato

3.3.1 Permessi di Costruire Convenzionato – PdCC1



Confine comunale

Sistema insediativo

Città consolidata e di completamento

- Zone a tessuto urbano prevalentemente residenziale, aperto con verde, a bassa densità – ZTR3 (art. 13)
- Zone a tessuto urbano prevalentemente residenziale, con alta incidenza di verde privato – ZTVP (art. 14)
- Zone a tessuto urbano prevalentemente produttivo, con significativa integrazione di attività commerciali terziarie – ZTC (art. 16)

Trasformazioni PGT



Ambiti soggetti a "Permessi di costruire convenzionato"

$Ut \leq 0,60$ mq/mq.

Funzione: prevalentemente commerciale

Area a servizi da reperire nelle modalità definite dal Piano dei Servizi

L'obiettivo dell'ambito è la riqualificazione del fronte urbano lungo via Marconi, secondo quanto definito all'interno dell'"Ambito dei Servizi", e incrementare la dotazione di spazi e servizi pubblici.

La trasformazione concorre alla realizzazione degli obiettivi pubblici individuati dal piano.

Sistema della mobilità

Area stradale

Disciplina del Documento di Piano

RVB strutturale



Tessuti urbani a support della rete verde

Sistema dei vincoli - Art. -- PdR

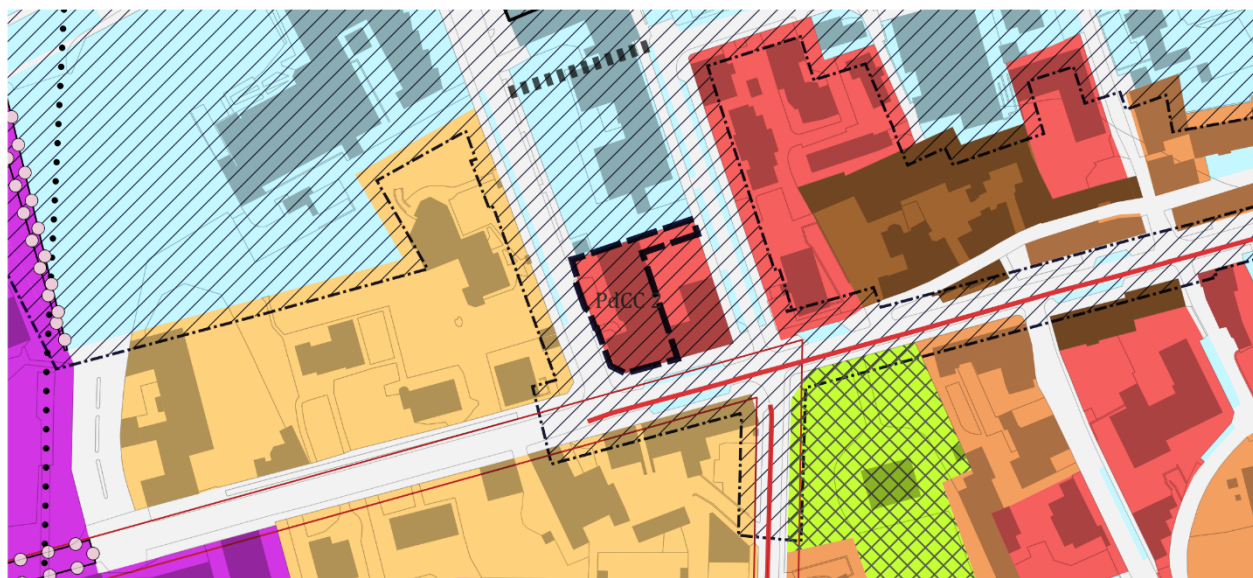


Ambito rispetto cimiteriale



Ambito di rispetto degli elettrodotti (DPA linee aeree Alta Tensione e Media Tensione)

3.3.2 Permisso di Costruire Convenzionato – PdCC2



 Confine comunale

Sistema insediativo

Città consolidata e di completamento

 Zone a tessuto urbano prevalentemente residenziale ad alta densità - ZTR1 (art. 11)

Trasformazioni PGT

 Ambiti soggetti a "Permesso di costruire convenzionato"

Sistema della mobilità

 Area stradale

$Ut \leq 0,65 \text{ mq/mq.}$

Funzione: residenziale e terziario

Area a servizi da reperire nelle modalità definite dal Piano dei Servizi

Disciplina del Piano dei Servizi

Sistema dei servizi

 Zone per i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Rigenerazione urbana

 Ambito dei servizi

L'ambito è finalizzato alla valorizzazione urbanistica e paesaggistica del contesto, attraverso il miglioramento della qualità degli spazi aperti e il rafforzamento delle connessioni locali.

L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di un collegamento ciclopedonale tra via Rimembranze e via dei Tigli, al fine di garantire una maggiore continuità della mobilità dolce, migliorare l'accessibilità del comparto e favorire l'integrazione con il sistema degli spazi pubblici e dei percorsi esistenti.

La trasformazione concorre alla realizzazione degli obiettivi pubblici individuati dal piano.

3.3.3 Permisso di Costruire Convenzionato – PdCC3



Confine comunale

Sistema insediativo

Città storica

Zone a tessuto storico, di conservazione e riqualificazione del patrimonio urbanistico edilizio - ZTS (art. 8)

Città consolidata e di completamento

Zone a tessuto urbano prevalentemente residenziale ad alta densità - ZTR1 (art. 11)

Zone a tessuto urbano prevalentemente residenziale, a media densità - ZTR2 (art. 12)

Trasformazioni PGT



Ambiti soggetti a "Permesso di costruire convenzionato"

Zone a tessuto storico, di conservazione e riqualificazione del patrimonio urbanistico edilizio – ZTR2

Ut ≤ 0,40 mq/mq.

Sistema della mobilità

Area stradale

Disciplina del Piano dei Servizi

Sistema dei servizi

Zone per il verde

Rigenerazione urbana

Ambito dei servizi

Zone a tessuto urbano prevalentemente residenziale ad alta densità - ZTR1

Ut ≤ 0,65 mq/mq.

Funzione: residenziale e terziario

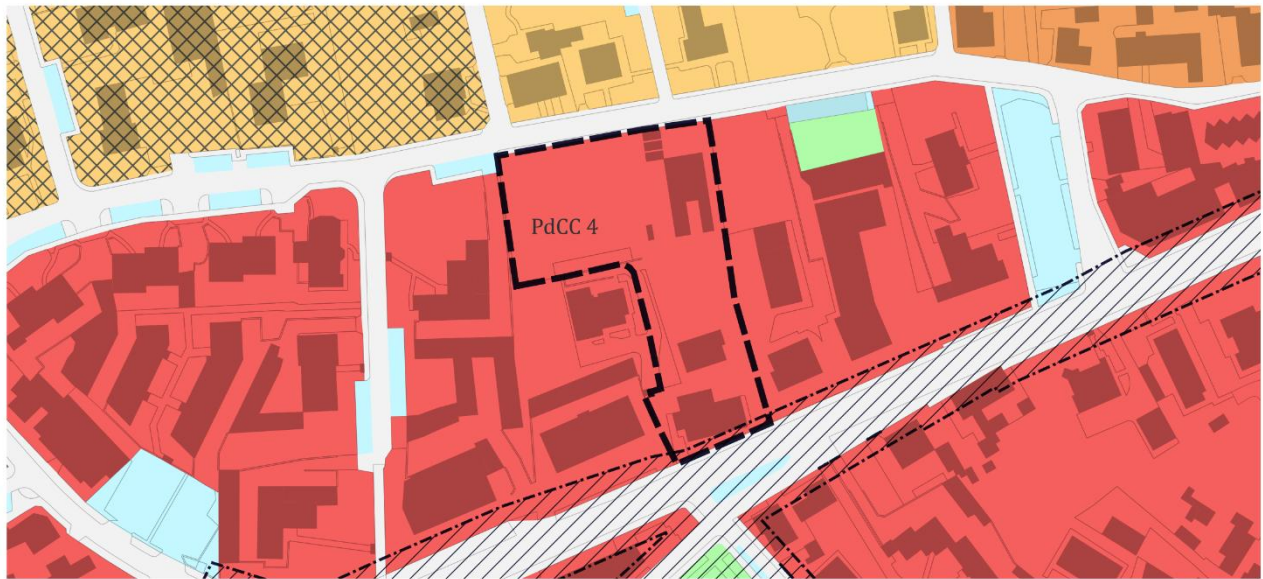
Area a servizi da reperire nelle modalità definite dal Piano dei Servizi

L'ambito dovrà concorrere al completamento del sistema del verde pubblico lungo via Immacolata.

L'intervento dovrà inoltre prevedere un adeguato arretramento dell'edificazione lungo via Santa Cecilia, finalizzato alla realizzazione di una continuità pedonale e al miglioramento della qualità urbana del fronte strada.

La trasformazione concorre alla realizzazione degli obiettivi pubblici individuati dal piano.

3.3.4 Permisso di Costruire Convenzionato – PdCC4



Confine comunale

Sistema insediativo*Città consolidata e di completamento*

Zone a tessuto urbano prevalentemente residenziale ad alta densità - ZTR1 (art. 11)

Trasformazioni PGT

Ambiti soggetti a "Permisso di costruire convenzionato"

Sistema della mobilità

Area stradale

 $U_t \leq 0,65 \text{ mq/mq.}$

Funzione: residenziale e terziario così come definito dalla zona dell'ambito

Area a servizi da reperire nelle modalità definite dal Piano dei Servizi

L'ambito dovrà concorrere al rafforzamento della dotazione di sosta pubblica, prevedendo la realizzazione di parcheggi lungo via Marconi e via Montello, in coerenza con l'assetto viabilistico esistente e con le esigenze di accessibilità del comparto.

L'intervento si inserisce nel più ampio disegno di qualificazione dell'"Ambito dei Servizi" attestato su via Marconi, contribuendo al completamento della dotazione pubblica e al miglioramento della fruibilità degli spazi urbani circostanti.

La trasformazione concorre alla realizzazione degli obiettivi pubblici individuati dal piano.

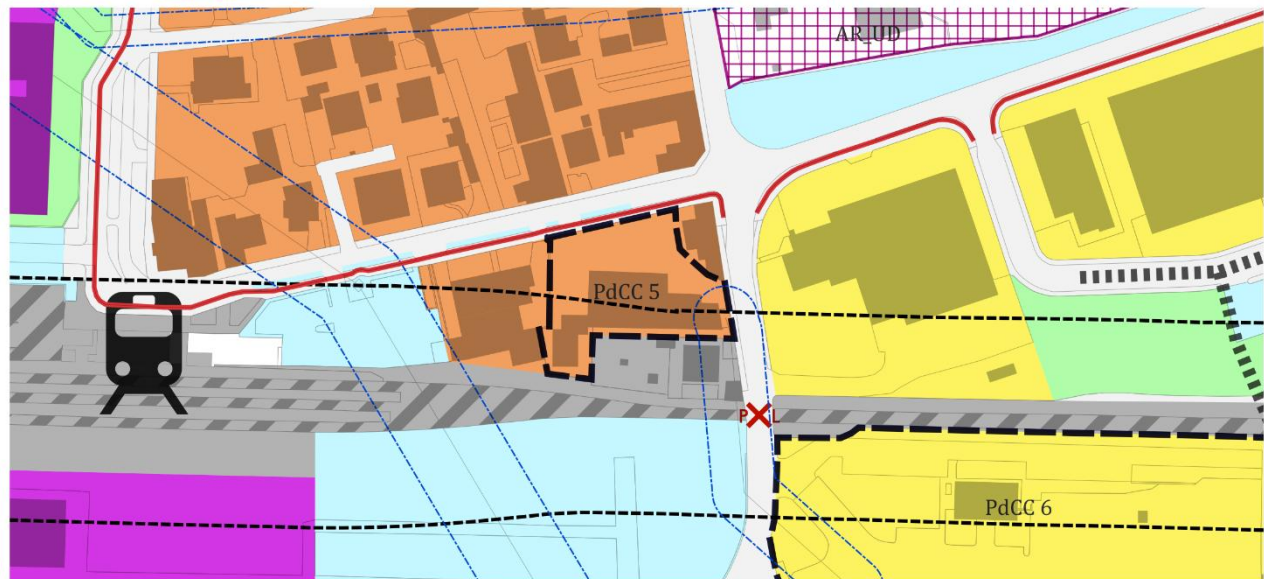
Disciplina del Piano dei Servizi*Sistema dei servizi*

Zone per i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Rigenerazione urbana

Ambito dei servizi

3.3.5 Permisso di Costruire Convenzionato – PdCC5



 Confine comunale

Sistema insediativo

Città consolidata e di completamento

 Zone a tessuto urbano prevalentemente residenziale, a media densità - ZTR2 (art. 12)

Trasformazioni PGT

 Ambiti soggetti a "Permisso di costruire convenzionato"

Sistema della mobilità

 Area stradale

 Area ferroviaria

Sistema dei vincoli - Art. -- PdR

 Fascia rispetto ferrovia

 Ambito di rispetto degli elettrodotti (DPA linee aeree Alta Tensione e Media Tensione)

$U_t \leq 0,40 \text{ mq/mq.}$

Funzione: residenziale e terziario

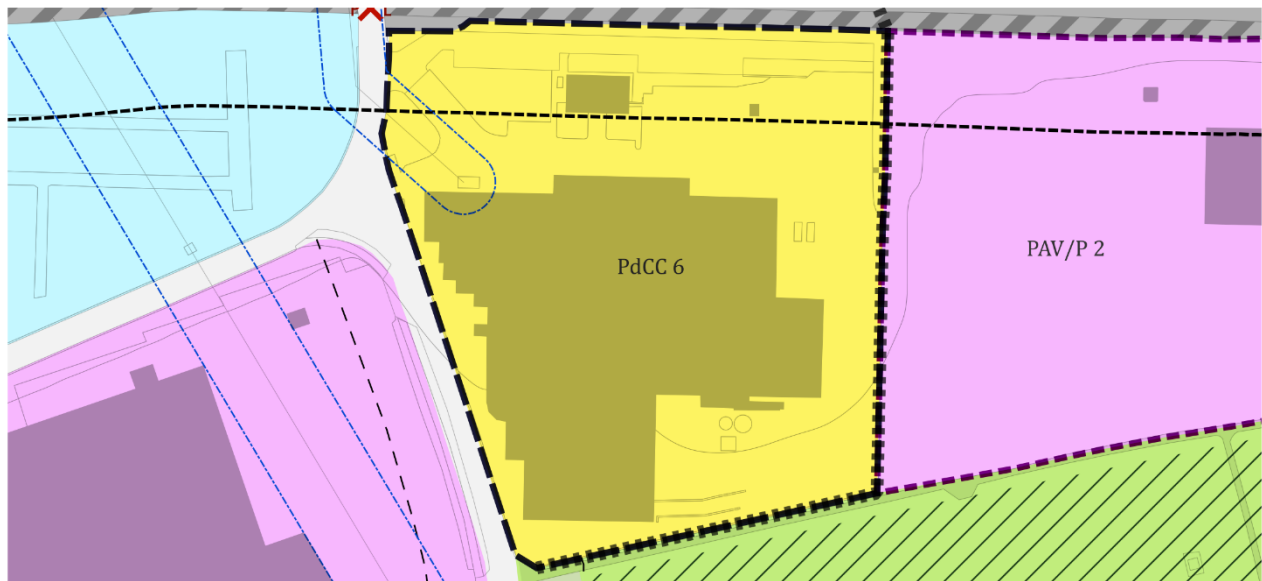
Area a servizi da reperire nelle modalità definite dal Piano dei Servizi

L'ambito potrà essere attuato mediante intervento di demolizione e nuova costruzione, nel rispetto degli indici e dei parametri urbanistici assegnati dalla disciplina di zona del PGT.

La nuova edificazione dovrà essere progettata garantendo la piena compatibilità con la presenza della linea ferroviaria, nel rispetto delle relative fasce di tutela, condizioni di sicurezza, prescrizioni infrastrutturali e mitigazioni eventualmente necessarie.

La trasformazione concorre alla realizzazione degli obiettivi pubblici individuati dal piano.

3.3.6 Permisso di Costruire Convenzionato – PdCC6



Confine comunale

Sistema insediativo*Città consolidata e di completamento*

Zone a tessuto urbano prevalentemente produttivo – ZTP (art. 15)

Zone a tessuto urbano prevalentemente produttivo, con significativa integrazione di attività commerciali terziarie – ZTC (art. 16)

Trasformazioni PGT

Ambiti soggetti a "Permisso di costruire convenzionato"



Piani attuativi vigenti con destinazione funzionale prevalentemente produttiva

Sistema della mobilità

Area stradale

Area ferroviaria

Tratti stradali da realizzare o potenziare

Sistema dei vincoli - Art. -- PdR

Fascia rispetto ferrovia

Fasce di rispetto stradale

Ambito di rispetto degli elettrodotti (DPA linee aeree Alta Tensione e Media Tensione)

$U_t \leq 0,60 \text{ mq/mq.}$

Funzione: Prevalente produttiva con significativa presenza di commerciale

Area a servizi da reperire nelle modalità definite dal Piano dei Servizi

L'intervento dovrà prevedere un adeguato arretramento dell'edificazione, al fine di costituire una fascia di mitigazione e filtro tra il nuovo insediamento, il fronte urbano e gli ambiti agricoli limitrofi.

Tale fascia dovrà essere sistemata a verde, con funzione di buffer paesaggistico e ambientale, mediante la realizzazione di aree permeabili, piantumazioni e soluzioni vegetazionali idonee a garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto.

La trasformazione concorre alla realizzazione degli obiettivi pubblici individuati dal piano.

3.4 DESTINAZIONI D'USO

1 - RESIDENZIALE	
Abitazioni	
Abitazioni di servizio ad altre attività	
Residenze collettive	Studentati
	Residenzialità tematica -cohousing
	Residenze assistite
	RSA
Altre funzioni previste dalla vigenti disposizioni	
2 - TURISTICO-RICETTIVA	
Strutture ricettive alberghiere	
Strutture ricettive non alberghiere	Case per ferie
	Bed & breakfast e Ostelli
	Foresterie
	Agriturismi
	Campeggi
Altre funzioni previste dalla vigenti disposizioni	
3 - PRODUTTIVA E DIREZIONALE	
3.1 - Produttiva	
Attività di produzione dei beni	
Attività di produzione dei servizi	Data center
	Lavanderie industriali
	Parcheggi all'aperto e autorimesse, autonoleggi
Attività e laboratori artigianali	
Spedizioni	
Logistica	
Intermodalità	
Depositi materiali a cielo aperto	
Attività trasformazione filiera agroalimentare	
Produzione micromeccanica, robotica, elettronica, alta tecnologia	
Produzione farmaceutica	
Altre funzioni previste dalla vigenti disposizioni	
3.2 - Direzionale	
Uffici e centri direzionali	
Studi professionali e società di consulenza	
Banche, agenzie finanziarie e assicurative	
Centri studi e ricerca	

Studi medici singoli o associati, cliniche, veterinari, centri diagnostici, palestre per riabilitazione medica	
Servizi alla persona	Centri benessere
	Saloni di bellezza e parrucchieri
	Studi per tatuaggi e piercing
	Agenzia funeraria
Servizi educativi	Asili nido privati e nidi condominiali/micronidi
	Accademie e scuole di arte e musica
	Scuole di lingua straniera
Attività per il tempo libero	Strutture sportive e palestre
	Ludoteche
	Teatri e sale cinema
Altre funzioni previste dalla vigenti disposizioni	
4 - COMMERCIALE	
Esercizi di vicinato singoli	
Medie strutture di vendita singole o aggregate	MSV di 1° livello a partire da 151 mq fino a 600 mq
	MSV di 2° livello a partire da 601 mq fino a 1500 mq
Grandi strutture di vendita, centri commerciali e similari	
Commercio all'ingrosso	
Pubblici esercizi	Bar e ristoranti
	Tabaccherie
	Farmacie
	Gioco d'azzardo lecito
	Internet point e coworking
Distributori di carburante e autolavaggi	
Altre funzioni previste dalla vigenti disposizioni	
5 - RURALE	
Attività agricola primaria e multifunzionale	
Altre funzioni previste dalla vigenti disposizioni	

DESTINAZIONE D'USO		Ambiti urbanistici del Piano delle Regole								
		ZTR1	ZTR2	ZTR3	ZTVP	ZTP	ZTC	ZTG	ZPC	ZAS/ ZAP
1 - RESIDENZIALE										
Abitazioni		■	■	■	■					
Abitazioni di servizio ad altre attività		■	■	■	■					
Residenze collettive	Studentati	■	■	■	■					
	Residenzialità tematica - cohousing	■	■	■	■					
	Residenze assistite	■	■	■	■					
	RSA	■	■	■	■					
2 - TURISTICO-RICETTIVA										
Strutture ricettive alberghiere		■	■	■	■					
Strutture ricettive non alberghiere	Case per ferie	■	■	■	■					
	Bed & breakfast e Ostelli	■	■	■	■					
	Foresterie	■	■	■	■					
	Agriturismi	■	■	■	■					■
	Campeggi									
3 - PRODUTTIVA E DIREZIONALE										
3.1 - Produttiva										
Attività di produzione dei beni						■	■	■	■	
Attività di produzione dei servizi	Data center					■	■	■	■	
	Lavanderie industriali					■	■	■	■	
	Parcheggi all'aperto e autorimesse, autonoleggi			■	■	■	■	■	■	
Attività e laboratori artigianali		■	■	■		■	■	■	■	
Spedizioni						■	■	■	■	
Logistica								■		
Intermodalità								■		
Depositi materiali a cielo aperto								■		

		ZTR1	ZTR2	ZTR3	ZTVP	ZTP	ZTC	ZTG	ZPC	ZAS/ ZAP
Attività trasformazione filiera agroalimentare								■		
Produzione micromeccanica, robotica, elettronica, alta tecnologia								■	■	
Produzione farmaceutica								■		
3.2 - Direzionale										
Uffici e centri direzionali		■	■	■	■	■		■	■	
Studi professionali e società di consulenza		■	■	■	■	■		■	■	
Banche, agenzie finanziarie e assicurative		■	■	■	■	■			■	
Centri studi e ricerca		■	■	■	■	■		■	■	
Studi medici singoli o associati, cliniche, veterinari, centri diagnostici, palestre per riabilitazione medica		■	■	■	■	■			■	
Servizi alla persona	Centri benessere	■	■	■	■	■			■	
	Saloni di bellezza e parrucchieri	■	■	■	■	■			■	
	Studi per tatuaggi e piercing	■	■	■	■	■			■	
	Agenzia funeraria	■	■	■	■	■			■	
Servizi educativi	Asili nido privati e nidi condominiali/micronidi	■	■	■	■	■			■	
	Accademie e scuole di arte e musica	■	■	■	■	■			■	
Attività per il tempo libero	Strutture sportive e palestre	■	■	■	■	■		■	■	
	Ludoteche	■	■	■	■	■			■	
	Teatri e sale cinema	■	■	■	■	■			■	

4 - COMMERCIALE										
		ZTR1	ZTR2	ZTR3	ZTVP	ZTP	ZTC	ZTG	ZPC	ZAS/ ZAP
Esercizi di vicinato singoli		■	■	■	■	■			■	
Medie strutture di vendita singole o aggregate	MSV di 1° livello a partire da 151 mq fino a 600 mq	■	■	■	■				■	
	MSV di 1° livello a partire da 601 mq fino a 1500 mq								■	
Grandi strutture di vendita, centri commerciali e similari										
Commercio all'ingrosso									■	
Pubblici esercizi	Bar e ristoranti	■	■	■	■				■	
	Tabaccherie	■	■	■	■				■	
	Farmacie	■	■	■	■	■			■	
	Gioco d'azzardo lecito	■	■	■	■				■	
	Internet point e coworking	■	■	■	■			■	■	
Distributori di carburante e autolavaggi								■	■	
5 - RURALE										
Attività agricola primaria e multifunzionale										■

3.4.1 DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI – EDILIZI

I parametri urbanistici ed edilizi di seguito riportati sono le Definizioni Tecniche Uniformi approvate con Dgr del 24.10.2018 n. XI/695 "Recepimento dell'intesa tra il Governo, le Regioni e le Autonomie Locali, concernente l'adozione del Regolamento Edilizio tipo di cui all'art. 4, comma 1 sexis, del DPR 6 giugno 2001 n. 380"

ST - Superficie territoriale

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

SF – Superficie fondiaria

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

IT - Indice di edificabilità territoriale

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

IF - Indice di edificabilità fondiaria

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

CU – Carico Urbanistico

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

DT – dotazioni territoriali

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

Sedime

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

SCOP - Superficie coperta

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.

(Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza)

SP - Superficie permeabile

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

IPT/IPF – indice di permeabilità

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

IC – indice di copertura

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

STOT – superficie totale

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

SL – superficie lorda

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

SU – superficie utile

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

SA – superficie accessoria

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili (h media ponderale inferiore a mt. 2,40) che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.

(Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzera del muro comune)

SC – superficie complessiva

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC = SU + 60\% SA$).

SCAL – superficie calpestabile

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).

(Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.)

Sagoma

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

VT - Volume totale o volumetria-complessiva

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

Piano Terra

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

Piano Seminterrato

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

(Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r.7/2017.)

Piano interrato

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

Sottotetto

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

Soppalco

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

Numero dei piani

E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

Altezza lorda

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

Altezza del fronte

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

Altezza dell'edificio

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

Altezza utile

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

Distanze

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

(Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.)

Volume tecnico

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

Edificio

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo

Edificio unifamiliare

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare

Pertinenza

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

Balcone

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Ballatoio

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto

Loggia Loggiato

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni. *(Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.)*

Pensilina

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

Portico porticato

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio. *(Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.)*

Terrazza

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni. *(Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.)*

Tettoia

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

Veranda

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

Superficie scolante Impermeabile dell'intervento

Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.

Altezza urbanistica

Altezza convenzionale definita dal PGT pari a mt. 3,00 da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.

Volume urbanistico

Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.

4 Misure per la sostenibilità e la resilienza urbana

Piantumazione:

- Il PGT riconosce le nuove piantumazioni in ambiente urbano come infrastruttura di salute pubblica per le capacità di ridurre le isole di calore, rallentare il deflusso delle acque, migliorare la qualità paesaggistica dei luoghi;
- Nelle nuove costruzioni e nelle demolizioni e ricostruzioni si prevede 1 albero (pronto effetto) ogni 50 mq di SL per la destinazione residenziale, o ogni 20 mq di SC per la destinazione produttiva, da piantumare nell'area di intervento o in area pubblica individuata dall'Amministrazione (Piano dei Servizi).
- Negli ambiti di trasformazione è prevista la piantumazione di 1 albero pronto effetto ogni 200 mq di superficie territoriale ST o come diversamente specificato nelle singole schede d'ambito.

Depavimentazione:

- Il Piano delle Regole prevede l'incremento delle superfici copribili a fronte del reperimento di eque superfici depavimentate e alberate reperibili sia in aree pubbliche che in aree private.

Utilizzo delle acque piovane:

- Per gli interventi di nuova costruzione e demolizione e ricostruzione, obbligo di riciclo di una % di acqua in tutti gli ambiti per l'irrigazione e per l'utilizzo domestico non potabile

Sponsorizzazione e compensazioni private:

- Il PGT prevede la possibilità dell'intervento privato in tutti i punti precedenti, in particolare incentiva l'intervento di soggetti che hanno la necessità di attivare processi di compensazione ambientale, o interventi legati al tema della Tassonomia europea.