

# Comune di Corbetta

Provincia di Milano

## Piano di Governo del Territorio

Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi

Definizioni e disposizioni comuni

Versione definitiva controdedotta

giugno 2010

*progettisti*

Sergio Dinale architetto

Paola Rigonat Hugues architetto

Paolo Donà architetto

con

Alessia Semenzato architetto

**d:rh** architetti  
associati

Venezia  
via Temanza 1  
30174 Venezia Mestre  
tel +39 041 959850  
fax +39 041 5067610

Como  
via Pessina 15  
22100 Como  
tel/fax +39 031 3371748

studio@drhassociati.com  
www.drhassociati.com

## Indice

### Capo 1. Definizioni

*Art. 1 - Definizioni urbanistiche ed edilizie*

*Art. 2 - Definizioni: perequazione urbanistica, crediti edilizi e compensazioni, misure di incentivazione*

*Art. 3 - Classificazione degli usi del territorio*

*Art. 4 – Dotazioni minime in relazione agli usi*

*Art. 5 – Disposizioni per il settore commerciale*

*Art. 6 - Classificazione delle modalità di intervento*

*Art. 7 - Classificazione del territorio ai fini della sensibilità paesaggistica e criteri di valutazione dei progetti*

## **Art. 1 – Definizioni: parametri urbanistici ed edilizi**

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del Piano di Governo del Territorio, nei suoi tre documenti costitutivi Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi, valgono le definizioni di seguito elencate.

### *Area di trasformazione*

Si definisce "Area di trasformazione" l'ambito territoriale sul quale il Piano di Governo del Territorio e in particolare il Documento di Piano, si attua con uno o più Piani Urbanistici Attuativi preliminari ai successivi interventi edilizi.

L'Area di Trasformazione è delimitata graficamente e numerata nelle tavole e nelle schede delle Norme Tecniche del Documento di Piano.

### *Superficie territoriale di intervento*

Si definisce "Superficie territoriale di intervento" la superficie complessiva dell'area interessata da interventi di attuazione del Piano di Governo del Territorio e, in particolare del Documento di Piano.

Essa comprende tutte le aree destinate alla edificazione (Superficie edificabile delle Aree di Trasformazione) e quelle destinate ai servizi e alle attrezzature pubbliche (Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche delle Aree di Trasformazione), così come definite nelle presenti Definizioni e disposizioni generali. In tale superficie sono computabili ai fini edificatori le aree di proprietà privata che vengano destinate a strade e servizi pubblici da cedersi al Comune, con eventuale esclusione delle sedi stradali esistenti nonché delle aree e spazi già di uso pubblico, salvo diverse e particolari disposizioni contenute nelle schede delle singole aree di trasformazione.

### *Superficie edificabile delle Aree di Trasformazione*

Si definisce "Superficie edificabile delle Aree di Trasformazione" la porzione dell'area di trasformazione in cui è concentrata l'edificazione compresa la viabilità ad essa funzionale e gli spazi per i parcheggi di dotazione ed i giardini o gli spazi privati.

### *Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche delle Aree di Trasformazione*

Si definisce "Superficie da destinare a servizi e attrezzature delle aree di trasformazione" la porzione dell'area di trasformazione da destinare ad attrezzature pubbliche. Quando non diversamente specificato nella Convenzione tra l'Amministrazione Comunale ed il soggetto lottizzante, tale superficie deve essere ceduta all'amministrazione comunale.

### *Indice di utilizzazione del suolo delle Aree di Trasformazione (Iat)*

L'"Indice di utilizzazione del suolo delle aree di trasformazione" misura nel rapporto mq su mq la quantità di Superficie Lorda di Pavimento (Slp) realizzabile in una determinata superficie territoriale.

Tale parametro si utilizza esclusivamente nel Documento di Piano relativamente alle aree di trasformazione.

### *Area consolidata*

Si definisce "Area consolidata" l'ambito territoriale sul quale il Piano di Governo del Territorio e in particolare il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi, si attua con provvedimento edilizio diretto ossia senza il preliminare ricorso alla pianificazione attuativa.

L'area consolidata è una definizione caratteristica del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

### *Superficie edificabile delle aree consolidate*

Si definisce "Superficie edificabile delle aree consolidate" la pertinenza di un intervento edilizio cui si applicano i parametri edilizi per precisare l'entità, la posizione, le dotazioni e le caratteristiche dell'edificazione proposta.

La Superficie edificabile delle aree consolidate è un parametro caratteristico del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

La superficie edificabile delle aree consolidate è misurata in mq.

La Superficie edificabile delle aree consolidate si ottiene dall'area totale delle proprietà (o dei lotti asserviti) considerate detraendo:

- le porzioni che, per vincoli di piano o di legge, sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate a strade pubbliche, a spazi pubblici, ad attrezzature o servizi di pubblico interesse, a verde pubblico o forestale, o ad altri usi di pubblico interesse. Le fasce di rispetto stradale non sono edificabili ma concorrono al calcolo della capacità edificatoria;
- le quote di terreno pertinenti ad altri edifici esistenti sull'area considerata che s'intendono mantenere;
- le porzioni di terreno la cui edificabilità è stata eventualmente ceduta, per convenzione, a proprietà confinanti.

In sede di rilascio di singolo provvedimento possono essere computate, al fine del calcolo della Superficie Lorda di Pavimento (Slp) edificabile, le aree non vincolate a destinazione pubblica dal Piano di Governo del Territorio, che i proprietari cedono gratuitamente al Comune per opere di urbanizzazione e servizi di interesse collettivo.

Quando venga realizzata la Superficie Lorda di Pavimento (Slp) corrispondente ad una determinata superficie di terreno, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio realizzato e resta vincolata alla non edificazione (sino alla demolizione dell'edificio realizzato o all'eventuale modifica degli indici di Piano) in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà avvenuta a partire dalla data approvazione del precedente Prg, detta superficie non possa più essere considerata nel computo di nuove Superficie Lorda di Pavimento (Slp) da realizzare.

Possono comprendersi eventuali aree private, confinanti e non, anche di altro proprietario, purché le cessioni di Superficie Lorda di Pavimento (Slp), che in tal caso si effettuano, risultino da atto notarile o scrittura privata trascritta al Registro Immobiliare, che non sia possibile sciogliere o modificare senza autorizzazione dell'Amministrazione Comunale. L'atto notarile di costituzione di servitù mediante il quale si trasferisce la capacità edificatoria va notificata in copia all'Amministrazione Comunale.

La Superficie edificabile delle aree consolidate si dice "satura" quando gli edifici che vi sorgono hanno già utilizzato la massima edificabilità, cioè la massima superficie lorda di pavimento consentita dai rispettivi indici.

Per calcolare l'edificabilità di un lotto se ne considera la superficie reale su rilievo dimostrativo.

In caso di trasferimento di diritti edificatori tra lotti distinti il Comune richiede la trascrizione del vincolo di cui sopra, a cura e spese del proprietario.

#### *Superficie coperta*

Si definisce "Superficie coperta" la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione e/o manufatto sovrastante il piano di campagna con esclusione delle sole terrazze aperte a sbalzo e dei normali aggetti (gronde, pensiline, elementi decorativi) sino a 1,5 m. Gli aggetti superiori a 1,5 m. rilevano ai fini del computo della superficie coperta per la sola parte eccedente.

Sono fatte salve le disposizioni della L.R. 33/2007 e s.m.i.

Sono altresì escluse dal computo della Superficie coperta le parti di edificio e/o manufatto completamente sotterranee, purché siano interamente coperte da uno strato di almeno 40 cm. di terra vegetale coltivabile a prato ed inserite in modo adeguato nella sistemazione esterna e fatto salvo il rispetto della superficie permeabile. L'estradosso di copertura del solaio della parte interrata non può superare la quota zero convenzionale del marciapiede esistente o, in sua mancanza, dalla quota più bassa delle strade antistanti aumentata di 15 cm

Sono escluse dal calcolo della Superficie coperta le piscine e le vasche all'aperto; i piani caricatori in zona industriale o mista, i manufatti da riservare a parcheggi secondo i parametri minimi della L.122/89.

#### *Rapporto di copertura (RC)*

All'interno del Piano delle Regole si definisce "Rapporto di copertura" il rapporto fra superficie coperta da edifici e la superficie edificabile delle aree consolidate corrispondente. All'interno del Documento di Piano si definisce "Rapporto di copertura" il rapporto fra la superficie coperta da edifici e la superficie edificabile delle aree di trasformazione.

#### *Superficie Lorda di Pavimento (Slp)*

Si definisce Superficie lorda di pavimento la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti, delle superfici degli eventuali piani interrati e/o seminterrati che abbiano un'altezza interna pari o superiore a 2,50 m. ed esclusivamente per usi pertinenziali alla residenza nonché dei soppalchi con superficie superiore al 20% della Slp dell'unità immobiliare e comunque entro il limite di mq 75 per unità immobiliare.

Sono computati nella Slp le superfici dei soppalchi che presentino altezze utili soprastanti superiori a 2,50 m; in caso di copertura inclinata si considera l'altezza media.

Sono computati nella Slp le superfici dei sottotetti che presentino altezze utili soprastanti superiori a 1,80 m.

Si considerano seminterrati i piani la cui altezza non ecceda di 2,1 m, misurata all'intradosso del solaio, la quota zero convenzionale del marciapiede esistente o, in sua mancanza, la quota più bassa delle strade antistanti aumentata di 15 cm.

Per gli usi non residenziali si calcola la Slp anche per piani interrati e/o seminterrati.

Sono fatte salve le disposizioni della L.R. 33/2007 e s.m.i.

Sono escluse dal computo le superfici adibite al ricovero delle autovetture, con altezza inferiore a 2,50 m., con i relativi spazi di manovra ed accesso.

Non sono, inoltre, computate le superfici adibite a volumi tecnici dei fabbricati nel limite del 3% della Slp, nonché gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi, le logge, i portici, gli ascensori, le scale, ad esclusione di

quelle interne agli alloggi, gli androni di ingresso, gli sporti chiusi destinati alla formazione di serre destinate alla captazione di energia solare con superficie inferiore al 3% della Slp.

Si considerano volumi tecnici i volumi che contengono esclusivamente quanto serve per il funzionamento degli impianti tecnici dell'edificio (impianto termico e di condizionamento, impianto elettrico e idrico, impianto ascensore e montacarichi, scale di sicurezza, deposito rifiuti).

In caso di edifici esistenti si considera slp anche la parte interamente coperta e chiusa almeno lungo due lati del fabbricato, anche relativa a edifici rustici nello stato di fatto non adibiti ad uso residenziale.

#### *Indice di utilizzazione del suolo delle aree consolidate (Iac)*

Si definisce Indice di utilizzazione del suolo delle aree consolidate il rapporto numerico tra la superficie lorda di pavimento (SLP) dei piani di tutti gli edifici e la superficie edificabile del lotto, entrambe espresse in mq. Tale parametro si utilizza esclusivamente nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi.

#### *Volume (V)*

Ai soli fini del calcolo degli oneri e degli abitanti teorici si definisce Volume il prodotto della Slp per l'altezza virtuale di 3,00 m.

#### *Altezza degli edifici*

L'Altezza degli edifici è misurata in metri a partire dalla quota zero convenzionale del marciapiede esistente o, in sua mancanza, dalla quota più bassa delle strade antistanti aumentata di 15 cm.

L'altezza si calcola all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. In caso di solaio inclinato l'altezza si calcola al punto medio dell'intradosso.

Ai fini della distanza tra gli edifici nel caso in cui l'altezza di facciata sia maggiore dell'altezza dell'edificio così come sopra definita, si considera l'altezza di facciata.

Nel caso di copertura a falde con sottotetto non abitabile, quest'ultimo deve avere altezza media ponderale (calcolata nel rapporto tra volume del sottotetto e superficie lorda di pavimento del sottotetto stesso) inferiore a m. 1,80.

Per i fabbricati a destinazione produttiva l'altezza si calcola all'intradosso della gronda o, se presente, all'intradosso della mensola di sostegno del carro-ponte.

#### *Distanza degli edifici*

La Distanza tra edifici, è il segmento più breve che congiunge i fabbricati sulle rette ortogonali al piano della parete esterna di ciascun fabbricato.

Ai fini della distanza tra gli edifici non si tiene comunque conto di eventuali sporti di gronda, balconi, sempreché non sporgano dal filo di facciata più di m.1,50.

La distanza tra edifici non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si applicano le norme previste dal Codice Civile.

#### *Distanza degli edifici dalle strade*

Per le distanza degli edifici dalle strade si applica quanto previsto dall'art. 9 dal Dm 1444 del 68 salvo diverse e più restrittive disposizioni prevista dal codice della strada.

La Distanza degli edifici dalle strade è il segmento più breve che congiunge il ciglio della strada al fabbricato sulle rette ortogonali al ciglio medesimo

Ai fini della distanza degli edifici dalle strade non si tiene comunque conto di eventuali sporti di gronda, balconi, sempreché non sporgano dal filo di facciata più di m.1,50.

Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali, di parcheggio, di manovra o di accesso, di proprietà privata realizzati all'esterno della recinzione.

Le distanze lasciano salvi gli eventuali diversi arretramenti o allineamenti indicati graficamente nelle tavole di piano.

#### *Distanza degli edifici dai confini*

Per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, sopralzo e di demolizione con ricostruzione (fedele o non fedele) la distanza minima dal confine di proprietà deve essere di mt 5, salvo quanto stabilito al successivo comma per le attrezzature e le infrastrutture produttive agricole; nelle zone di carattere omogeneo, tessuti urbani, verdi urbani, residenziali delle frazioni, commerciali e direzionali, produttivi detta distanza minima deve essere pari alla metà dell'altezza del nuovo fabbricato e comunque non inferiore a m.5. E' ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:

- ove, sul lotto confinate, esista un fabbricato a confine ed il nuovo fabbricato sia previsto solo in corrispondenza di quello esistente;
- ove si tratti di autorimessa o di locale dio servizio aventi un'altezza non superiore a m. 2,50 all'intradosso del solaio piano o un altezza al colmo non superiore a m. 3 per le autorimesse con copertura a falde la cui

inclinazione non deve superare il 40%;

- ove sia stata stipulata con il proprietario del lotto confinante una specifica convenzione registrata e trascritta.

Per gli interventi su fabbricati esistenti (manutenzioni, restauri, ristrutturazioni ecc.) può essere mantenuta la distanza dal confine in atto, fatti naturalmente salvi gli eventuali diritti di terzi, tutelabili in sede civile.

#### *Copertura arborea (A)*

Si definisce Copertura arborea la proiezione delle chiome degli alberi al suolo nella maturità degli alberi stessi.

#### *Copertura arbustiva (Ar)*

Si definisce Copertura arbustiva la proiezione delle chiome degli arbusti al suolo nella maturità degli arbusti stessi.

#### *Cabine elettriche di trasformazione*

Le cabine elettriche di trasformazione dell'energia non incidono sullo sfruttamento edilizio del lotto e perciò non si computano ai fini del calcolo della Slp costruibile; la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura.

Le cabine elettriche di trasformazione dell'energia, in deroga alle distanze minime prescritte, possono essere costruite in confine di proprietà, nonché in fregio alle recinzioni, previo accordo tra i confinanti con atto notarile o scrittura privata trascritta al Registro immobiliare, e nelle fasce di rispetto stradale.

#### *Posteggi e parcheggi*

1. Si definisce Posteggio lo spazio riservato alla sosta di un autoveicolo.

Il posteggio deve avere le seguenti dimensioni minime:

a. per autovetture:	5,00 m. x 2,50 m
b. per autocarri ed autobus	12,00 m.x 4,00 m
c. per motociclette e scooters	2,50 m. x 1,00 m
d. per autoarticolati	20,00 m.x 4,00 m

In contiguità con l'area stradale le rampe o le corsie di accesso ai parcheggi debbono avere un tratto orizzontale minimo di 5 m.

2. Si definisce Area a parcheggio un'area destinata alla sosta di più veicoli. L'Area a parcheggio è comprensiva di spazi di manovra e di spazi a verde e per alberature.

Le Aree a parcheggio devono consentire la sosta o la rimozione dell'autoveicolo comodamente, con sicurezza ed in ogni momento, senza doverne prima rimuovere altri. La congruità dello spazio sgombro di disimpegno o di manovra deve essere dimostrata graficamente; per le autovetture si richiede comunque uno spazio minimo di 6 m. per lo spazio di disimpegno.

Le Aree a parcheggio devono essere disimpegnate dalla strada in punti controllabili e tali da non creare pericolo o disagio per il traffico.

Le Aree a parcheggio devono essere immediatamente accessibili da uno spazio sgombro (strada, passaggio, area di manovra) di adeguata dimensione.

3. Si definisce Area di sosta operativa uno spazio destinato alle operazioni di carico e scarico, raccordato a una strada e opportunamente segnalato.

L'Area di sosta operativa deve avere le seguenti dimensioni: 8,00 m. x 3,50 m.

4. Le disposizioni di cui ai precedenti punti valgono sia per i parcheggi, posteggi e le aree di sosta operativa pubblici sia per quelli privati di dotazione.

### **Art. 2 - Definizioni: Perequazione urbanistica, Crediti edilizi e Compensazioni, Misure di incentivazione**

Il Piano di Governo del Territorio di Corbetta utilizza gli istituti della Perequazione urbanistica, dei Crediti edilizi, delle Compensazioni, delle Misure di incentivazione in funzione del raggiungimento di obiettivi specifici.

Gli istituti della Perequazione urbanistica, dei Crediti edilizi, delle Compensazioni, delle Misure di incentivazione vengono utilizzati nei documenti costitutivi del Piano di Governo nel seguente modo:

- la Perequazione urbanistica viene utilizzata unicamente nelle Aree di Trasformazione del Documento di

Piano;

- i Crediti edilizi e le Compensazioni vengono utilizzate nel Piano delle Regole e nel Documento di Piano, previo accordi con l'Amministrazione Comunale.
- le Misure di incentivazione vengono utilizzate nel Piano delle Regole e nel Documento di Piano.

#### *Perequazione urbanistica*

La Perequazione urbanistica è l'istituto giuridico attraverso il quale si garantisce l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree. La Perequazione urbanistica si applica alle sole aree di trasformazione del Documento di Piano.

#### *Credito edilizio*

1. Il Credito edilizio è l'istituto giuridico finalizzato al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale. Esso si forma mediante il riconoscimento di una quantità di superficie lorda di pavimento ai soggetti che si fanno carico degli interventi e cessioni necessarie al raggiungimento degli obiettivi di seguito elencati.

Mediante l'istituto del Credito edilizio, il Piano di Governo del Territorio, all'interno del Piano delle Regole, si propone di raggiungere per determinati ambiti urbani e territoriali, un insieme di obiettivi di riqualificazione diffusa, quali:

a. realizzazione di opere di miglioramento della qualità urbana paesaggistica e ambientale, come ad esempio:

- arredo urbano,
- pavimentazione corti e cortili ad uso pubblico,
- verde pubblico, parchi e aree boscate,
- percorsi ciclopedonali,
- attuazione della rete ecologica e simili,
- realizzazione di aree per opere di compensazione ambientale;

b. realizzazione di opere di completamento e razionalizzazione della rete viaria, come ad esempio sistemazione e allargamento di incroci stradali, completamento di tratti stradali, ecc.

c. eliminazione di opere incongrue, contrastanti con i vincoli e le tutele evidenziate nella tavola 1 "Vincoli";

d. Compensazioni urbanistiche come di seguito definito.

2. Il Piano delle Regole, negli ambiti di cui al Titolo 2 delle Norme Tecniche di Attuazione disciplina l'utilizzo del Credito edilizio mediante una capacità edificatoria aggiuntiva rispetto a quella di base. La capacità edificatoria base è quella indicata in alto nel cartiglio delle tavole "Usi e modalità di intervento", del Piano delle Regole; la capacità edificatoria massima derivante dal trasferimento del Credito edilizio è quella indicata in basso nello stesso cartiglio.

3. Per ogni ambito di Credito edilizio, come sopra individuato, dovrà essere predisposta una Scheda Normativa a cura del proponente che definisca:

- la localizzazione dell'intervento;

- gli obiettivi da perseguire e i criteri di intervento da rispettare nella successiva progettazione di dettaglio;

La proposta di Credito edilizio sarà oggetto di valutazione da parte della Commissione Paesaggio e approvata dalla Giunta Comunale.

4. Nel caso di eliminazione di opere incongrue o di compensazioni urbanistiche, l'entità del Credito edilizio da attribuire agli immobili da demolire dovrà essere definita tenendo conto:

- della tipologia e destinazione d'uso dell'immobile;
  - della categoria catastale di appartenenza;
  - della vetustà e dello stato di conservazione;
  - dell'interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile;
  - della destinazione urbanistica e del contesto ove sarà fatto sviluppare il credito edilizio;
  - degli strumenti amministrativi d'attuazione del Credito edilizio (permesso di costruire convenzionato, piano urbanistico attuativo, accordo pubblico - privato, accordo di programma, ecc.).
- Il tutto dovrà essere valutato da apposita perizia di stima redatta da tecnico specializzato nominato dall'Amministrazione Comunale e a spese del soggetto proponente.

5. Nel caso di eliminazione di opere incongrue o di compensazioni urbanistiche gli ambiti e gli immobili che potranno dar luogo al riconoscimento del credito edilizio, non potranno riguardare opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero

realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, fatti salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente.

6. I Crediti edilizi sono annotati in un apposito registro e, nel caso di commercializzazione, nei relativi atti dovranno essere riportati:

- i dati del titolare del credito;
- le quantità di riferimento del credito;
- i dati delle zone urbanistiche dove possono essere spesi;
- i termini temporali entro cui possono essere spesi;
- ogni variazione soggettiva od oggettiva che li riguardi.

#### *Compensazione urbanistica*

La Compensazione urbanistica è l'istituto giuridico mediante il quale, secondo le procedure di legge, viene permesso ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del Credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

#### *Misure di incentivazione*

Le Misure d'incentivazione si applicano mediante incrementi percentuali della capacità edificatoria.

Le Misure d'incentivazione sono finalizzate a promuovere un'elevata qualità costruttiva e insediativa e a incentivare l'utilizzo della Bioedilizia con particolare riferimento alla riduzione delle necessità energetiche.

In funzione degli obiettivi progettuali specifici di ogni zona nella quale è suddiviso il tessuto consolidato, sono individuate misure di incentivazione a cui il privato può accedere qualora applichi al progetto le regole essenziali della bioedilizia definite nel Regolamento Edilizio e Ambientale, oppure collochi l'intervento in un'ottica di riqualificazione degli spazi aperti.

Qualora le Misure di incentivazione si specifichino in incrementi di Superficie lorda di pavimento o in incrementi di Superficie coperta essi si sommeranno agli indici base che il Piano definisce per ciascuna zona.

Le Misure di incentivazione possono sommarsi tra loro e ai crediti edilizi.

L'applicazione delle Misure d'incentivazione è soggetta all'applicazione di specifiche forme di convenzionamento da associarsi all'atto abilitativo.

Ai fini dell'applicabilità degli incentivi di cui al punto precedente valgono le definizioni di seguito riportate.

#### *Bioedilizia (B)*

Si intende per intervento di Bioedilizia l'intervento rivolto ad una progettazione edilizia ed urbanistica che privilegi l'utilizzo di prodotti e componenti ecocompatibili e di lunga durata, lo sfruttamento dell'energia solare per il riscaldamento degli ambienti e dell'acqua sanitaria e per la produzione di energia elettrica, l'utilizzo di pompe di calore, che adotti meccanismi di tutela e risparmio della risorsa acqua, in sintesi che minimizzi il nuovo carico urbanistico introdotto compensandolo con interventi di riduzione dei consumi e rigenerazione delle risorse.

La misura di incentivazione si applica solo nel caso di raggiungimento delle classi A e B così come definite dalla legislazione regionale vigente in materia di contenimento energetico.

La misura di incentivazione è pari al 5% dell'indice specifico individuato per la zona di riferimento.

#### *Valorizzazione delle corti, cortili ed aree di pertinenza (V)*

Intervento dettagliato di progettazione esteso all'intera area esterna di pertinenza dell'immobile che preveda:

- la rimozione delle strutture incongrue;
- l'accorpamento edilizio che conduca ad una minore copertura del suolo;
- la valorizzazione e il ridisegno del verde;
- l'utilizzo di materiali di pavimentazione idonei al contesto;
- la sistemazione delle recinzioni, arredi esterni, ecc.;
- la massima permeabilità del suolo.

La misura è applicabile a insindacabile giudizio della Commissione Paesaggio.

La misura di incentivazione è pari a 0,05 mq/mq della Superficie edificabile delle aree consolidate..

#### *Riqualificazione e riordino degli immobili esistenti (R)*

Consiste nella preventiva valutazione ed esame delle presenze edilizie nell'area oggetto di intervento; tale valutazione ed esame deve essere definita in apposita tavola da presentare unitamente alla domanda di Permesso di Costruire.

L'obiettivo è rivolto all'individuazione, rimozione e sostituzione delle situazioni di degrado e incompatibilità

con il contesto ambientale, quali, ad esempio, tettoie o baracche precarie, coperture in eternit, elementi di finitura, colori ecc.

La misura è applicabile a insindacabile giudizio della Commissione Paesaggio.

La misura di incentivazione è pari a 0,05 mq/mq della Superficie edificabile delle aree consolidate.

### **Art. 3 – Classificazione degli usi del territorio**

Gli Usi del territorio, cioè le varie destinazioni d'uso previste dalle presenti norme, sono articolati nei cinque raggruppamenti di categorie funzionali specificati nei punti seguenti.

#### **Funzione residenziale**

##### **R1 Abitazioni residenziali**

Per abitazioni residenziali si intendono oltre agli alloggi, gli spazi accessori di servizio quali androni, cantine, scale, sottotetti, locali comuni, autorimesse private, nonché locali al servizio di aree verdi (serre, ricoveri attrezzi, ecc.)

#### **Funzioni terziarie**

##### **T1 Commercio al dettaglio - Esercizi di vicinato**

Per attività commerciali al dettaglio (o di vicinato) si intende l'esercizio commerciale di tipo alimentare e/o non alimentare al minuto, comprendenti le superfici di vendita, le superfici di servizio, di magazzino e gli spazi tecnici. La superficie utile di vendita non deve essere superiore a 250 mq.

##### **T2 Pubblici esercizi**

Per pubblici esercizi si intendono, in via esemplificativa, ristoranti, trattorie, bar e comprendono sia gli spazi destinati al pubblico sia gli spazi di servizio, di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici.

##### **T3 Uffici e studi professionali,**

Comprendono gli uffici, gli studi professionali e gli ambulatori medici, le attività di servizio alle imprese di piccole e medie dimensioni, di carattere eminentemente privato e che non provochino grande concorso di pubblico. In tale uso sono inoltre comprese le agenzie, gli sportelli bancari e assicurativi.

Sono compresi anche gli spazi di servizio e supporto.

Gli usi così definiti non possono essere insediati in modo autonomo ma in modo integrato con altri usi. Qualora questi usi interessino interi edifici l'uso corrispondente diventa quello di Complesso direzionale come sotto definito.

##### **T4 Artigianato di servizio**

L'artigianato di servizio comprende tutte le attività artigianali che non esplicano funzioni produttive vere e proprie ma di servizio alla casa, alla persona e comunque di servizio alle attività urbane in genere compreso l'attività di servizio all'auto (gommisti, meccanici, elettrauto).

Comprende, oltre agli spazi destinati alle attività specifiche, gli spazi di servizio, di supporto, di magazzino e gli spazi tecnici.

Sono assimilate all'artigianato di servizio anche le attività di piccola produzione tradizionalmente localizzate in aree residenziali.

##### **T5 Commercio al dettaglio - Medie strutture di vendita**

Per attività commerciali al dettaglio di medie strutture di vendita si intende l'esercizio commerciale o l'insieme di diversi esercizi commerciali (Centro commerciale) di tipo alimentare e/o non alimentare al minuto, comprendenti le superfici di vendita, le superfici di servizio, di magazzino e gli spazi tecnici. La superficie utile di vendita non deve essere superiore a 2.500 mq.

Per le attività commerciali al dettaglio di medie strutture di vendita valgono le specificazioni di cui al successivo articolo 4.

##### **T6 Commercio all'ingrosso**

Per commercio all'ingrosso si intendono magazzini e depositi, nei settori alimentari e/o non alimentari, con i relativi spazi di servizio e di supporto, uffici, mense ed altri servizi, nonché spazi destinati a processi produttivi strettamente complementari.

E' ammessa la presenza di abitazioni residenziali destinate esclusivamente al personale di custodia

ed ai proprietari imprenditori per un massimo di un alloggio di 150 mq.

- T7** *Discoteche e attrezzature per la musica di massa*  
Per discoteche e attrezzature per la musica di massa si intendono le attività che prevedono grande concorso di pubblico. Comprendono sia gli spazi destinati al pubblico sia gli spazi di servizio, di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici.
- T8** *Complessi direzionali*  
I complessi direzionali comprendono gli uffici di carattere eminentemente privato di grandi dimensioni, le attività direzionali, le attività amministrative, finanziarie (comprese le banche), assicurative, di rappresentanza, le attività di terziario avanzato e specializzato operanti nell'area della produzione e dei servizi reali alle imprese, gli uffici e gli studi professionali di cui al precedente punto, quando interessino interi uffici.
- T9** *Commercio al dettaglio - Grandi strutture di vendita*  
Per attività commerciali al dettaglio di grandi strutture di vendita si intende l'esercizio commerciale o l'insieme di diversi esercizi commerciali (Centro commerciale) di tipo alimentare e/o non alimentare al minuto, comprendenti le superfici di vendita, le superfici di servizio, di magazzino e gli spazi tecnici.  
La superficie utile di vendita è superiore a 2.500 mq.
- T10** *Servizi per l'industria*  
Comprende attività di supporto alle imprese di produzione e commercializzazione, attività di formazione, laboratori e centri di ricerca, attività di produzione di servizi.
- T11** *Centri di telefonia fissa*  
Per tale attività si intende la cessione al pubblico di servizi di telefonia in sede fissa in locali aperti al pubblico utilizzando una connessione telefonica o telematica allo scopo di fornire servizi di telefonia vocale indipendentemente dalle tecnologie di comunicazione usate  
Dovranno rispettare i requisiti e le disposizioni di cui alla LR 6/2006 e s.m. e i.
- T12** *Attrezzature culturali*  
Per tale attività si intendono sedi di associazioni culturali, politiche, sportive e ricreative sedi per convegni e manifestazioni, biblioteche private, musei e locali per esposizioni temporanee per prodotti artistici.

### **Funzioni produttive manifatturiere**

- P1** *Artigianato produttivo e industria*  
L'artigianato produttivo e l'industria comprendono tutti i tipi di attività artigianali e industriali per la produzione di beni che risultano, sotto ogni profilo, compatibili con l'ambiente urbano.  
Oltre agli spazi per l'attività di produzione in senso stretto (progettazione, lavorazione, ingegnerizzazione e gestione della produzione, movimentazione e magazzinaggio) sono compresi gli spazi:  
1 - per attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (amministrative, commerciali, di gestione del personale, dei materiali, ecc.); sono compresi spacci aziendali con dimensione massima di 250 mq di superficie di vendita.  
2 - per attività volte a produrre e/o a formare l'informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, marketing, pubblicità, formazione professionale, informatica, servizi di software, ecc.);  
3 - per il soddisfacimento delle esigenze del personale (preparazione e consumo del cibo, attività sociali, igienico sanitarie, assistenza medica)  
La quota di SIp destinata alle attività di cui ai punti 1 e 2 non può essere superiore al 20% della SIp esistente o di progetto, ricadendo altrimenti nelle funzioni terziarie.  
E' ammessa la presenza di abitazioni residenziali destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori per un massimo di un alloggio di 120 mq e limitatamente ai soli insediamenti superiori a 1.500 mq di superficie coperta. Le abitazioni possono essere realizzate dopo o contemporaneamente alla realizzazione della parte produttiva cui si riferiscono.
- P2** *Depositi a cielo aperto e attività di logistica*  
Per depositi a cielo aperto si intendono gli spazi destinati a depositi di materiali e manufatti edilizi, di

cantiere, ferrosi (anche per commercializzazione), nonché spazi per depositi ed esposizioni di merci con o senza vendita (ad esempio roulotte, motocaravan, autoveicoli, materiali edili, ecc.).

Questo uso comprende, oltre gli spazi di deposito a cielo aperto, gli spazi coperti per uffici, guardiole e servizi, nella misura massima di mq 100 di Slp.

In tale uso è prescritta la sistemazione di una fascia alberata continua (su una striscia di terreno permeabile di almeno 5 m. di larghezza) lungo tutti i confini del lotto. Le alberature devono avere altezza minima di 3 m. ed essere previste a distanza tale da determinare una barriera continua di verde.

**P3 Magazzini**

Per magazzini si intendono depositi, stoccaggi, centri merce. Tali usi possono essere finalizzati alla raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione e movimentazione delle merci.

Comprende, oltre agli spazi destinati alle attività specifiche, gli spazi di servizio, di supporto e gli spazi tecnici.

**Funzioni agricole**

**Funzioni agricole**

**A1 Abitazioni agricole**

Sono abitazioni agricole gli alloggi situati all'interno di una azienda agricola, funzionali alle esigenze abitative e di coltivazione del conduttore e alla razionale conduzione agricola.

Le abitazioni agricole sono prevalentemente ricavate in edifici preesistenti, in edifici demoliti e ricostruiti o in edifici di nuova costruzione adiacenti all'edificio preesistente che assolve alla funzione di servizio.

**A2 Fabbricati di servizio**

Si intendono gli usi connessi alle attività necessarie allo sfruttamento del suolo aziendale.

Si tratta di:

- depositi di prodotti aziendali
- depositi di materiali necessari alla produzione (foraggi, mangimi, sementi, fertilizzanti, insetticidi, ecc.) anche in strutture verticali (silos o distributori di miscele e tettoie)
- ricoveri per allevamenti di animali domestici per autoconsumo;
- locali per la conservazione e prima trasformazione di prodotti aziendali di autoconsumo
- locali per il ricovero e la riparazione di macchine e attrezzature agricole.

**A3 Strutture per allevamenti aziendali**

Sono allevamenti che caratterizzano la tipologia produttiva dell'azienda, collegati allo sfruttamento del suolo aziendale, dei suoi prodotti e collegati alla necessità di arricchimento del suolo, oltre che alla possibilità di smaltimento.

**A4 Strutture per colture aziendali in serra**

Questo uso comprende serre fisse e serre mobili destinate alla intensificazione del ciclo produttivo della coltura specializzata con copertura di porzioni di terreno coltivato.

Per serre fisse si intendono le strutture realizzate in elementi leggeri e tamponamenti traslucidi; per serre mobili si intendono invece le strutture a tunnel, ancorate stabilmente al suolo. In entrambi i casi il terreno sottostante dovrà comunque risultare quale supporto per l'abituale e continuativa pratica di coltivazione specializzata.

**A5 Impianti per la lavorazione di prodotti aziendali**

Questo uso prevede lo stoccaggio, la prima trasformazione, la commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici aziendali o interaziendali (cantine, frigoriferi, caseifici, mangimifici, ecc.).

**A6 Rimesse**

Questo uso si riferisce a rimesse per macchine agricole che operino per commessa o per noleggio.

L'esercizio di tale attività, pur non essendo legato ad una singola azienda o consorzio di aziende, deve risultare connesso con la produzione agricola della zona circostante.

Sono compresi nell'uso anche la riparazione delle macchine, i locali di servizio nonché l'abitazione del custode per un massimo di 100 mq di Slp.

Per tutto quanto non previsto dalle presenti norme si rinvia alla vigente normativa nazionale e regionale in

materia.

### **Funzioni ricettive**

#### **H1 Attrezzature alberghiere ed extra alberghiere**

Le attrezzature ricettive comprendono: alberghi, pensioni, locande, residence, costituiti sia dalle parti ricettive vere e proprie (stanze, mini appartamenti, ecc.) sia delle parti di servizio, di soggiorno e di ritrovo (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, ristoranti, bar, sale di riunioni e di ritrovo, ecc.).

Nelle schede relative alle aree di trasformazione del Documento di Piano così come negli ambiti del tessuto urbano consolidato del Piano delle Regole, oltre agli Usi previsti senza limitazioni (usi previsti), sono indicate eventuali quantità massime di specifici usi da non superare (usi regolati). Gli usi non previsti o regolati sono vietati.

### **Servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale**

Per servizi e attrezzature pubbliche si intendono le attrezzature di proprietà pubblica (del Comune, della Provincia, della Regione, dello Stato o di altri Enti pubblici) e i servizi gestiti da Amministrazioni Pubbliche.

Per servizi e attrezzature di interesse pubblico o generale si intendono i servizi e le attrezzature non di proprietà pubblica o gestiti da Amministrazioni Pubbliche, volti a soddisfare interessi pubblici o generali (a titolo esemplificativo: sedi di associazioni culturali, politiche, sportive e ricreative sedi per convegni e manifestazioni, biblioteche private, musei e locali per esposizioni temporanee per prodotti artistici). Tali servizi ed attrezzature sono di norma disciplinati da specifiche convenzioni finalizzate a regolamentare le modalità di erogazione dei servizi, la fruizione pubblica e la servitù di uso pubblico.

Nelle norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi e nelle relative tavole sono specificate le diverse destinazioni d'uso ovvero i diversi usi, gli stessi sono individuati nelle suddette tavole con specifica simbologia.

### **Art. 4 – Disposizioni per il settore commerciale**

#### **1. Definizioni**

Ai fini delle disposizioni del presente articolo valgono le seguenti definizioni.

#### ***Superficie di vendita***

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende l'area, destinata alla vendita; compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili.

Non costituisce superficie di vendita l'area destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

#### ***Settore merceologico***

Per Settore merceologico si intende il settore alimentare e quello non alimentare come previsto dal Decreto Legislativo 31/3/1998 n° 114.

#### ***Commercio al dettaglio (o di vicinato)***

Per commercio al dettaglio si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

#### ***Medie strutture di vendita***

Per media struttura di vendita si intendono gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a 250 mq e fino a 2.500 mq.

Le medie strutture di vendita sono individuate negli elaborati del Piano delle Regole.

Nelle schede delle Norme Tecniche del Documento di Piano sono individuate le aree dove è possibile insediare medie strutture di vendita.

#### ***Grande struttura di vendita***

Per grande strutture di vendita si intendono gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a 2.500 mq.

Le grandi strutture di vendita sono individuate negli elaborati del Piano delle Regole.

### *Centro commerciale*

Per centro commerciale si intende una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. La superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

#### 2. Disposizioni per le medie strutture di vendita

1. Le medie strutture di vendita già attive e le medie strutture di vendita previste sia nel Piano delle Regole sia nelle aree di trasformazione del Documento di Piano non possono assumere la configurazione di centro commerciale.

2. Le medie strutture di vendita già attive e le medie strutture di vendita previste sia nel Piano delle Regole sia nelle aree di trasformazione del Documento di Piano potranno ampliarsi nel limite massimo definito per la specifica tipologia di appartenenza.

3. Il procedimento di formazione dei piani attuativi in attuazione delle previsioni del Documento di Piano per gli ambiti di trasformazione che prevedono l'insediamento di medie strutture di vendita, deve essere contestuale a quello di autorizzazione all'apertura. La verifica di ammissibilità urbanistica connessa all'istruttoria per l'emissione dell'autorizzazione commerciale è condotta sulla base della compatibilità dell'intervento alle disposizioni del PGT e degli strumenti di pianificazione regionale e provinciale. L'autorizzazione commerciale può prescrivere particolari disposizioni da osservare nella formazione del piano attuativo e nella relativa convenzione urbanistica.

I termini di inizio dell'attività prescritti dalla autorizzazione commerciale inizieranno a decorrere dalla data di efficacia del piano attuativo.

### **Art. 5 – Dotazioni minime in relazione agli usi**

#### Dotazioni minime di verde di pertinenza

Ai fini di aumentare la dotazione di verde, anche a carattere privato, degli ambiti consolidati e delle aree di trasformazione valgono le seguenti disposizioni.

1. Gli edifici di nuova costruzione devono avere una congrua dotazione di verde piantumato a servizio degli utenti dell'edificio.

Sono assoggettati a tale obbligo, con le seguenti dotazioni:

- gli edifici residenziali con sei o più alloggi e di dimensione superiore a 1.500 mq di SIp; in questo caso deve essere garantita una superficie pari a 1 mq ogni 6 mq di superficie lorda di pavimento con un minimo di 100 mq;
- le strutture di vendita con superficie di vendita di oltre 250 mq: in questo caso deve essere garantita una superficie pari a 1 mq ogni 10 mq. di superficie di vendita, con un minimo di 50 mq;
- gli alberghi, le pensioni e similari con più di 20 posti letto: in questo caso deve essere garantita una superficie pari a 1 mq ogni 10 mq. di superficie con un minimo di 200 mq.

L'obbligo del verde primario attrezzato è imposto anche alle funzioni produttive e manifatturiere con oltre mq. 4.000 di SIp, nella misura di 1 mq. ogni 25 mq di SIp con un minimo di 250 mq.

2. Nel caso della residenza, così come tipologicamente e dimensionalmente definita al precedente punto 1, la dotazione di verde deve essere di norma:

- adiacente agli edifici serviti;
- disposta in modo da essere visti dalla maggior parte degli alloggi da servire;
- contigui alle aree per il gioco al chiuso od al coperto.

3. Allorché il richiedente dimostri l'impossibilità di realizzare sul lotto, in tutto od in parte, la dotazione prescritta, l'Amministrazione Comunale può:

- accettare che la dotazione mancante sia realizzata in area adiacente o prossima al lotto, debitamente asservita all'edificio per tale uso;
- accettare che la dotazione mancante sia realizzata in aree che il piano destina a verde pubblico;
- accettare il pagamento di un congruo contributo affinché il Comune realizzi in prossimità un'attrezzatura sostitutiva di uso pubblico.

4. Le disposizioni del presente articolo sono derogate per gli interventi nei "Tessuti Urbani" di cui all'art. 13 delle norme tecniche di attuazione del P.d.R. e per gli interventi nelle aree di antica formazione di cui al Capo 3 del Titolo 2 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione del P.d.R..

### Dotazioni minime di parcheggi di pertinenza

Ai fini della dotazione minima di parcheggi di pertinenza degli ambiti consolidati e delle aree di trasformazione valgono le seguenti disposizioni.

1. La dotazione di parcheggi deve essere pertinenzata attraverso atto d'obbligo unilaterale per la relativa funzione. L'amministrazione comunale può richiedere la trascrizione nei registri immobiliari, fatte salve le disposizioni legislative vigenti in materia.

La verifica e dichiarazione palese della dotazione di parcheggi, secondo le disposizioni del precedente comma 1, è richiesta per i seguenti interventi:

- nuova costruzione;
- ampliamento al di sopra del 20 % del volume dell'edificio (rif. art. 27/e-6 LR 12/05 s.m.i), per la sola parte ampliata;
- ricostruzione nella fattispecie di demolizione e ricostruzione,
- ristrutturazione dell'intero immobile con cambio di destinazione d'uso.

2. Le quantità di parcheggi di pertinenza sono così determinate:

#### *a. Residenza*

Valgono le seguenti dotazioni minime:

- 1 posto auto ogni 40 mq di SIp  
per frazioni superiori di SIp si conteggia un ulteriore posto auto  
con un minimo di 1 posto auto  
per appartamento
- 1 posto auto esterno ogni 4 appartamenti  
(da ricavare su area di proprietà, lungo strada e mediante arretramento della recinzione).  
Per frazioni inferiori a 4 appartamenti, oltre il limite di 4, si conteggia un ulteriore posto auto.

In caso di dimostrata impossibilità di rispettare le quantità come sopra definite valgono comunque le disposizioni di cui alla L. 122/89.

#### *b. Commercio*

Valgono le seguenti dotazioni minime:

b1. Esercizi commerciali:

- fino a 250 mq di superficie di vendita
- da 250 mq fino a 2500 mq di superficie di vendita
- oltre 2500 mq di superficie di vendita

- 1 posto auto ogni 25 mq di SIp  
per frazioni superiori di SIp si conteggia un ulteriore posto auto
- 2 posti auto ogni 25 mq di SIp  
per frazioni superiori di SIp si conteggiano due ulteriori posti auto
- 3 posti auto ogni 25 mq di SIp  
per frazioni superiori di SIp si conteggiano tre ulteriori posti auto

b.2. Artigianato di servizio e studi professionali:

- 1 posto auto ogni 25 mq di SIp  
per frazioni superiori di SIp si conteggia un ulteriore posto auto
- 2 posti auto ogni 25 mq di SIp  
per ambulatori sanitari;  
per frazioni superiori di SIp si conteggiano due ulteriori posti auto

b.3. Attrezzature ricettive: alberghi e funzioni similari:

- 1 posto auto per posto letto  
(per gli alberghi)

b.4. Terziario direzionale (uffici, banche)

- 4 posti auto ogni 25 mq di SIp  
per frazioni superiori di SIp si conteggiano 4  
ulteriori posti auto

c. Attività produttive, artigianali e industriali  
Valgono le seguenti dotazioni minime:

1 posto auto ogni 100 mq  
per frazioni superiori di SIp si conteggia un  
ulteriore posto auto

3. L'area a parcheggio determinata sulla base delle destinazioni sopra elencate è data dalla somma delle aree dei singoli posteggi e delle aree di manovra.

4. Negli edifici di uso promiscuo la dotazione va calcolata separatamente per le porzioni di edificio aventi diversa destinazione (abitazioni, uffici e negozi, abitazione e laboratorio, abitazione ed industria, ecc.).

5. Allorché il richiedente dimostri la difficoltà o l'impossibilità di realizzare sul lotto, in tutto od in parte, la dotazione prescritta, oppure allorché l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno sotto il profilo urbanistico, quest'ultima, nell'ambito di un'impegnativa unilaterale, può:

- accettare che i posteggi mancanti siano ricavati in aree debitamente servite per tale uso, esterne al lotto, all'edificio, all'esercizio od alla struttura lavorativa; possono essere utilizzate a parcheggio anche aree non contigue purché esse:

- a. non siano comprese in zone soggette a vincolo preordinato all'espropriazione od a servitù di uso pubblico;
- b. siano poste ad una distanza non superiore a 200 m. di percorso in linea d'aria;
- c. vengano vincolate a tale funzione fino a quando perduri la destinazione che ha determinato la dotazione minima;

#### **Art. 6 - Classificazione delle modalità di intervento**

1. Gli interventi edilizi sono articolati nelle seguenti categorie:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- interventi di nuova costruzione
- interventi di ristrutturazione urbanistica

Per essi valgono le disposizioni di cui all'art. 27 L.R. 12/2005 e s.m.i. in quanto prevalenti sugli atti di pianificazione territoriale e dei regolamento edilizi.

2. Si definiscono di demolizione senza ricostruzione gli interventi che riguardano costruzioni o parti di esse per le quali risulta opportuna la demolizione senza ricostruzione, per un recupero dei relativi spazi ed altre funzioni (aree per la viabilità, piazze, parcheggi, verde pubblico o privato, spazi a cortile, passaggi, ecc.) o perchè la presenza di tali volumi è intollerabile sotto il profilo estetico, ambientale o igienico sanitario.

3. Per i cambi di destinazione d'uso senza opere si fa riferimento alle disposizioni legislative vigenti (LR 12/2005 e s.m. e i.).

Per i cambi di destinazione d'uso con opere l'intervento è subordinato a:

- pagamento degli oneri di urbanizzazione.

#### **Art. 7 - Classificazione del territorio ai fini della sensibilità paesaggistica e criteri di valutazione dei progetti**

1. Nella tavola "Classificazione del territorio ai fini della sensibilità paesaggistica" il territorio comunale di Corbetta è stato classificato nelle seguenti classi di sensibilità:

- Classe di sensibilità "5"

l'intorno delle principali "emergenze" monumentali, le aree del Parco Agricolo e l'intorno dei nuclei frazionari;

- Classe di sensibilità "4"  
i nuclei frazionari e le aree agricole in estensione del PLIS del Gelso;
- Classe di sensibilità "3"  
per interi ambiti centrali dei nuclei storici;
- Classe di sensibilità "2"  
per gli affacci lungo vie/piazze principali non di antica formazione così come individuate nella tavola sopra citata;
- Classe di sensibilità "1"  
per la parte residua del territorio.

2. Ogni progetto edilizio è valutato in relazione alla sua incidenza sulla base della seguente classificazione:

- progetti edilizi con grado di incidenza "5",  
per i progetti che alterano più di 6 caratteri;
- progetti edilizi con grado di incidenza "4",  
per i progetti che alterano da 5 a 6 caratteri;
- progetti edilizi con grado di incidenza "3",  
per i progetti che alterano da 3 a 4 caratteri;
- progetti edilizi con grado di incidenza "2",  
per i progetti che alterano almeno 2 caratteri, oppure anche soltanto un carattere ma in modo sostanziale.

La tabella sottostante rappresenta la base per la stima dell'incidenza di ogni progetto edilizio.

*Tabella per la stima dell'incidenza del progetto.*

	Criteri di lettura dei caratteri architettonici	Varia rispetto al contesto?	
		Si	No
1	Impostazione morfologica/planivolumetrica		
2	Fronti stradali, accessi e allineamenti		
3	Materiali, rivestimenti e colori di facciata in rapporto alle tipologie edilizie		
4	Sistemi decorativi, quali: lesene; spigoli; zoccoli; marcapiano; gronde; cornici		
5	Coperture e loro caratteri: dimensioni, sagome e pendenze		
6	Coperture e loro caratteri: linee di gronda, abbaini, comignoli		
7	Aperture e sporgenze, pieni/vuoti sagoma, dimensioni, proporzioni, ritmo		
8	Spazi a uso collettivo a piano terra		
9	Verde di mitigazione		
	Numero di parametri variati dal progetto rispetto a quanto presente nel contesto, inteso come intorno immediato all'intervento		

Tali parametri assumono rilevanza soprattutto in funzione degli affacci sugli spazi pubblici e andranno valutati dalla Commissione per il Paesaggio nel quadro della complessiva coerenza architettonica.

3. In relazione alle classi di sensibilità paesaggistica e al grado di incidenza del progetto la valutazione dell'intervento edilizio da parte della Commissione Paesaggio sarà definita in relazione alla seguente tabella di sintesi:

<b>TABELLA REGIONALE - Determinazione dell'impatto paesistico dei progetti</b>					
<b>Impatto paesistico dei progetti = sensibilità del sito per incidenza del progetto</b>					
Classe di sensibilità del sito	Grado di incidenza del progetto				
	1	2	3	4	5
5	5	10	15	20	25
4	4	8	12	16	20
3	3	6	9	12	15
2	2	4	6	8	10
1	1	2	3	4	5

4. Ogni intervento edilizio il cui impatto è valutato sopra la soglia di rilevanza (impatto uguale o maggiore a 5) individuata nella tabella di cui al precedente punto 3 devono presentare specifica relazione di impatto paesistico motivando le scelte progettuali e deve essere sottoposto alla valutazione della Commissione Paesaggio.