



Consorzio Parco delle Groane

Sede Solaro (MI)

Piano territoriale di coordinamento

(APPROVATO CON DELIBERAZIONE GIUNTA REGIONALE 30 LUGLIO 2004 N°7/18476 - BURL 31/8/04)

Piano di settore zone edificate e norme paesaggistiche per l'edificazione nel Parco (PSE)

Variante generale 2004 in adeguamento della variante al PTC

Norme tecniche d'attuazione

Progettisti

Arch. Fabio Lopez Nunes – Coordinatore di progetto

Arch. Mariateresa Gosparini – Consulente esterno

Dr. Luca Frezzini – Responsabile Area Tecnica

consulenza legale

Avv. G.M. Menzani

Testo approvato dalla Assemblea Consortile con deliberazione n. 10/2007

ALLEGATO B

Titolo I - Disposizioni generali

Art. 1 - Ambito di applicazione

Gli interventi edilizi nel Parco delle Groane sono soggetti, oltre che alle norme generali urbanistiche ed edilizie, alle disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento (dianzi PTC) approvato con Legge Regionale 25 agosto 1988, n. 43 (dianzi L.R. 43/88) e sue successive modifiche e integrazioni, ed al presente Piano di settore.

Il presente Piano di settore (PSE) regola specificamente l'attività edilizia nelle zone edificate individuate dal PTC; peraltro le disposizioni di procedura (artt. 4 - 6) e le norme a tutela del paesaggio e dell'ambiente (Titolo II) debbono osservarsi anche nell'esercizio dell'attività costruttiva in altre zone, ove ammessa dal PTC.

Nella zona di pianificazione comunale orientata (art 39 del PTC) le presenti norme sono d'indirizzo per la redazione delle varianti agli strumenti urbanistici generali, ai sensi e per gli effetti del secondo comma, articolo 17 della legge regionale 30 novembre 1983, n°86 sulle aree protette regionali, nonché della L.R. 12/2005.

Art. 2 - Elaborati di Piano e legenda

Il Piano di settore è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica
- Tavv. 1-16 Corografia lotti
- Schede tecniche per lotto
- Norme tecniche di attuazione con relativi allegati

Nel testo della presente normativa si utilizzano le seguenti abbreviazioni:

NTA - Norme Tecniche di Attuazione
PTC - Piano Territoriale di Coordinamento ex LR 43/88
PRG - Piano Regolatore Generale
PA - Piano Attuativo
PII - Programma integrato d'intervento ai sensi della legge regionale 12/2005
PSE - Piano di Settore per le Zone Edificate
LR - Legge Regionale

Gli indici di edificabilità sono espressi con le seguenti sigle e relative definizioni:

IC - Indice di copertura: pari alla percentuale di metri quadrati utilizzabili per ciascun fondo;
If - Indice fondiario espresso in metri cubi edificabili su ciascun metro quadro di fondo (mc/mq);
slp - Superficie lorda di pavimento, comprensiva delle murature, calcolata sommando ciascun piano utile ed abitabile secondo regolamento edilizio comunale;
SC - Superficie coperta esistente con altezza agibile non inferiore a mt. 2,20.

Art. 3 - Effetti del Piano di Settore

Il PSE contiene disposizioni comunque prevalenti sulla pianificazione comunale, da osservarsi nella attività edilizia da parte del privato, anche se non ancora recepite dallo strumento urbanistico comunale; sono prevalenti le disposizioni dei titoli I e II. Le disposizioni del titolo II sono altresì osservate nell'esercizio della subdelega di attuazione paesistica.

Le schede allegate parte integrante del PSE contengono dati quantitativi e identificativi di ciascun lotto edificato. Il perimetro del lotto è indicato nella scala 1/1000 o 1/2000; il progettista, nella presentazione del progetto, assevera l'esatto dimensionamento dei fabbricati, mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio e allega gli atti abilitanti allo stesso noti.

Tutte le altre disposizioni contengono criteri, inderogabili nei limiti massimi, che i Comuni devono osservare nella variante di adeguamento di cui all'art. 3, comma 3 e 4 n. 2 comma II e III, delle NTA di PTC, salvo quanto previsto dall'art. 14 del d.lvo 380/01 "Testo unico sull'edilizia" ed in ogni caso secondo le modalità introdotte dalla L.R. 12/2005.

Lo strumento urbanistico comunale può dettare, altresì, ogni disciplina attuativa ed integrativa, purché non in contrasto con le norme prevalenti e i criteri di cui ai commi precedenti e con le disposizioni dell'art. 12, n. 3 e n. 4, delle NTA del PTC.

I Programmi integrati di Recupero e i Piani di Lottizzazione, vigenti alla data di entrata in vigore del PSE, sono fatti salvi, nel rispetto delle successive norme morfologiche di cui al successivo titolo II. Sono altresì fatti salvi gli effetti e le procedure per la sanatoria degli immobili abusivi, prevista dalla Legge 25 febbraio 1985, n. 47.

Art. 4 - Procedura per il rilascio dei titoli abilitativi

La richiesta di parere e certificazione ambientale o, quando necessaria, di autorizzazione del Consorzio, relativamente a pratiche edilizie, è trasmessa al Consorzio dal Responsabile del Procedimento del Comune competente per territorio o dall'interessato: per la ripartizione delle funzioni amministrative in tema di beni paesaggistici, si rinvia all'art.80 L.R. 12/2005 a mente della quale nei territori compresi all'interno dei perimetri dei Parchi Regionali, quelle di competenza dei Comuni sono esercitate dagli enti gestori dei Parchi, ad eccezione dei territori assoggettati all'esclusiva disciplina comunale dai P.T.C. dei Parchi stessi. Sono fatte salve, dove prescritte, le procedure in materia di vincolo idrogeologico e forestale.

Al fine dell'esercizio dei poteri consultivi o autorizzativi del Consorzio, il richiedente il titolo abilitativo è tenuto ad allegare all'istanza numero di 5 copie della documentazione tecnica.

Il Responsabile del Procedimento del Comune può direttamente respingere le domande incomplete o in contrasto con lo strumento urbanistico, con il PTC, con il presente PSE, comunicando copia del provvedimento di reiezione al Consorzio. La richiesta di parere o, quando necessaria, di autorizzazione, ritenuta dal Responsabile del Procedimento ammissibile, è trasmessa al Consorzio con tutti gli allegati tecnici unitamente al parere espresso sulla pratica edilizia dalla ASL/ARPA, dove prescritto, nonché alle eventuali prescrizioni tecnologiche imposte dalle autorità competenti che possano influire sul giudizio del Consorzio. In caso di convocazione della conferenza dei servizi, la documentazione deve essere recapitata al Consorzio almeno 30 giorni prima della convocazione.

Il Consorzio trasmette al Responsabile del Procedimento entro 30 giorni dal ricevimento degli atti il parere o copia della autorizzazione, fatta salva la facoltà entro il termine di cui sopra di richiedere integrazione della documentazione tecnica e chiarimenti, anche di carattere progettuale.

Il Responsabile del Procedimento del Comune comunica in copia al Consorzio ogni provvedimento abilitativo emesso su pratiche edilizie relative ad immobili compresi nel Parco.

Si applicano i termini per l'espressione degli atti consortili stabiliti dalle vigenti leggi, eventualmente integrati dal regolamento di cui all'art 14 nta del PTC.

Art. 5 - Programmazione negoziata e opere di mitigazione ambientale

Il PSE disciplina nelle presenti NTA e negli altri allegati gli interventi soggetti a programmazione negoziata, o PII, o convenzioni ai sensi e per gli effetti dell'art 7 delle NTA del PTC. In zona ad iniziativa comunale orientata gli eventuali interventi d'espansione edilizia sono sempre soggetti a programmazione negoziata, alla quale partecipa anche il Consorzio, per quanto attiene al conseguimento degli obiettivi di carattere paesaggistico, ed alla determinazione delle opere di mitigazione ambientale sul Parco .

In sede di definizione degli accordi, piani, programmi o convenzioni di cui al comma precedente, ed in ogni caso in cui si intervenga con un aumento del carico insediativo, sia per dimensione che per funzione, sono previste le opere di ripristino, mitigazione, compensazione o di recupero ambientale, tra cui la realizzazione di corridoi ecologici, finalizzati a integrare e completare il sistema del verde. Gli obblighi relativi alle compensazioni potranno essere soddisfatti mediante la cessione o asservimento perpetuo di determinate aree a beneficio del Parco, preferibilmente nell'ambito del Comune interessato.

Le opere di mitigazione sono determinate come indicato nella tabella allegato "C", parte integrante e sostanziale del presente piano. E' fatto divieto di suddividere artatamente l'intervento in lotti, al fine di ridurre gli oneri di mitigazione, che devono essere comunque stimati sull'intero; qualora ciò avvenisse, sul secondo intervento gli oneri di mitigazione verranno in ogni caso riverificati al fine di garantire il rispetto dei parametri di mitigazione

Per le aziende che dimostrino di aver conseguito la certificazione ambientale ISO 14001 o Emas e certificate nell'anno di richiesta, le opere di mitigazione ambientale di cui alla citata tabella "C" sono ridotte del 10%.

Qualora l'intervento comporti lo sradicamento di superfici boscate, il dimensionamento del recupero ambientale deve intendersi in aggiunta ai parametri minimi stabiliti dalla Giunta Regionale, in applicazione del d.leg.vo 227/00 in materia di tutela delle foreste, di cui alla DGR 1 agosto 2003 n° 7/13900 (BURL 18/8/03 n°34).

Le obbligazioni di cui al presente articolo vengono garantite dal soggetto richiedente, mediante la presentazione al Consorzio Parco Groane di due distinte cauzioni, come determinate nei commi successivi. Tali cauzioni, se prestate con fidejussione bancaria o polizza assicurativa, devono essere incondizionate e prevedere la rinuncia alla decadenza di cui all'art. 1957 Cod. Civile, fino alla conclusione del rapporto contrattuale. La fidejussione bancaria o assicurativa, deve inoltre prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro quindici giorni su semplice richiesta scritta della committente.

Ai fini della quantificazione della prima cauzione, i costi di mitigazione sono determinati dalla sommatoria dei seguenti fattori componenti:

- valore di acquisizione del terreno, la cui stima deriva dalla triplicazione del valore di base d'esproprio del terreno a bosco, desunto dalla tabella provinciale per la regione agraria di riferimento pubblicata sul BURL, alla data di presentazione della domanda, oltre ad €2000 per spese di rogito
- onere di rimboschimento, stimato in €1 al metro quadro, da rivalutarsi annualmente in base all'inflazione programmata, indicata nella legge finanziaria;

Ai fini della quantificazione della seconda cauzione, i costi di manutenzione della mitigazione sono determinati una tantum in ragione di €0,9 al metro quadro per tutti i primi sei anni dall'intervento.

Il Consorzio Parco Groane procede all'escussione delle garanzie in caso d'inadempimento, al fine d'eseguire d'ufficio le mitigazioni previste. Il Consorzio è tenuto ad utilizzare le risorse per la finalità prevista, con la facoltà di individuare siti non necessariamente adiacenti all'impianto.

Qualora l'operatore dimostri l'impossibilità, in base a situazioni oggettive, fra cui l'indisponibilità del terreno, a far fronte agli obblighi di mitigazione, può richiedere al Consorzio di provvedervi, su area di proprietà consortile sita prioritariamente nel comune dove si realizza l'immobile. L'operatore dovrà versare al Consorzio una somma pari ai costi di mitigazione definiti sulla base di un computo metrico estimativo, redatto dal servizio tecnico consortile, completo di costi di realizzazione, costi di manutenzione per un periodo di anni 6 e spese tecniche. L'operatore dovrà inoltre versare al Consorzio una somma pari a €2,00 al mq, quale indennità di asservimento una tantum del terreno consortile. Le somme di cui ai punti precedenti dovranno essere disponibili al Consorzio prima del rilascio dell'autorizzazione.

Il Consorzio con specifico regolamento individua i parametri di riduzione delle compensazioni ambientali in relazione al bilancio energetico e ambientale dei singoli progetti.

Art. 6 - Autorizzazioni consortili

Qualora gli interventi edilizi siano soggetti, per legge o in virtù della NTA del PTC, ad autorizzazione consortile, l'autorizzazione ha altresì valore d'ogni titolo abilitativo di competenza consortile, fermi restando i procedimenti istruttori relativi.

Sono in particolare soggetti ad autorizzazioni:

- gli interventi in area a vincolo idrogeologico, con le modalità e nei limiti di cui alla legge regionale 28 ottobre 2004 n°27 in materia di tutela del paesaggio forestale, come modificato dalla L.R.80/89 e ulteriori modifiche e integrazioni; in questo caso l'istanza è depositata in Comune e il progetto è pubblicato per 15 giorni all'albo comunale; successivamente è trasmesso al Consorzio, che rilascia la contestuale autorizzazione previo parere tecnico forestale.
- gli interventi comportanti tagli di piante ad alto fusto, anche se isolate, in base allo specifico piano di settore boschi – piano d'indirizzo forestale;
- gli interventi soggetti ad autorizzazione paesaggistica, previo parere della Commissione del paesaggio, ai sensi degli art. 80-81-82 della L.R. 12/2005.

Art.6bis- Interventi soggetti a valutazione d'incidenza sui siti comunitari

Qualora gli interventi edilizi siano inclusi o in adiacenza a siti d'importanza comunitaria (pSIC), sono sottoposti alla procedura di valutazione dell'incidenza sugli stessi, ai sensi dell'art.6 della Direttiva "Habitat" 92/43/CEE, dell'allegato G del DPR 357/97, quale regolamento nazionale di attuazione della direttiva, dell'allegato D alla DGR 8 agosto 2003 n.7/14106 sulle modalità procedurali per l'applicazione della valutazione d'incidenza.

Il piano di gestione dei pSIC determina le attività da assoggettare a valutazione d'incidenza. Nelle more dell'approvazione del piano di gestione, non sussiste l'obbligo dello studio d'incidenza per le seguenti attività

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia, anche con aumento delle volumetrie nell'ambito del lotto di pertinenza, purché non comportante variazione d'uso degli immobili

Titolo II - Tutela del paesaggio e dell'ambiente

Art. 7 - Prescrizioni di carattere paesaggistico

Il progetto presentato per il permesso di costruire o la denuncia d'inizio attività (DIA) di norma, deve essere esteso all'intero lotto di proprietà ivi compresi gli spazi aperti, le alberature esistenti e di progetto, le recinzioni. Nella progettazione si osservano le norme di carattere paesistico ed ambientale del PTC e specificamente le disposizioni dell'art. 12, n. 3, lettera e), NTA del PTC.

Ogni intervento deve, comunque, essere condotto nel massimo rispetto dei caratteri architettonici ed ambientali del Parco, sia nella scelta dei materiali da costruzione sia nella progettazione ed utilizzazione degli spazi aperti, come disciplinato nel presente titolo.

Il permesso di costruire o la DIA per volumi nuovi od aggiuntivi, è subordinata nella sua efficacia:

- alla preventiva demolizione di tutte le superfetazioni, baracche e costruzioni prive di titolo abilitativo, che debbono individuarsi negli allegati progettuali;
- alla eliminazione di tutti i depositi non autorizzati di materiali o rifiuti di qualsiasi genere, salvo che la loro conservazione sia consentita ed eventualmente migliorata sotto il profilo dell'inserimento ambientale dal titolo rilasciato, in funzione dell'attività svolta in luogo.
- Alla realizzazione delle opere di mitigazione ambientale indicate nella tabella "C" allegata al presente piano di settore.

Possono essere autorizzati, in deroga alle disposizioni del presente Titolo, solo quei manufatti o loro parti soggetti a particolari prescrizioni tecnologiche, verificate dall'autorità sanitaria o di vigilanza competente.

Sono altresì ammesse soluzioni architettoniche originali, anche senza la piena osservanza delle disposizioni di cui al presente Titolo, purché di notevole pregio culturale ed ambientale e perfettamente inserite nel paesaggio: al progetto, in tal caso, è allegata relazione illustrativa nonché schizzi prospettici, "rendering" o plastico sulla quale debbono esprimersi favorevolmente la Commissione Edilizia Comunale ed il Consorzio nella motivazione dei pareri di competenza.

Art. 8 - Valori cromatici

Tutti gli interventi devono prevedere valori cromatici riconducibili alle terre naturali, al cotto, al legno, tenendo conto del contesto edificato e paesaggistico in cui si inserisce. È allegato al presente piano (Allegato "A"), quale parte integrante, un codice di valori cromatici ammessi. L'uso di toni di contrasto è ammesso non oltre il 20% delle superfici esterne. Nei progetti devono essere indicati i valori cromatici prescelti, e devono essere allegati campioni dei toni di contrasto. Non sono ammessi serramenti nei colori bronzei, dorati o metallizzati.

Il colore bianco è ammesso solo nelle tende e nelle coperture delle tensostrutture.

Art. 9 - Criteri paesistici per destinazioni residenziali, terziarie e loro pertinenze.

La progettazione di costruzioni aventi tipologie residenziali o terziarie e delle relative pertinenze deve adeguarsi ai seguenti criteri:

- copertura con tetto a falda, con inclinazione fra i 20 ed i 35 gradi, salvo i terrazzi; è ammessa la copertura piana dei box e delle pertinenze, purché con altezza non superiore a m 2,20.
- Altezza massima tre piani fuori terra, mt 10 all'intradosso;
- manto di copertura in coppi vecchi di recupero o tegole portoghesi, tegole marsigliesi, tegole canadesi, lastre con finitura in rame; è ammesso movimentare le coperture con l'inserimento di settori vetrati, lucernari nonché connessioni con gallerie vetrate, nel rispetto delle norme di risparmio energetico; l'uso di materiali con presenza di amianto anche come sottotetto è sempre vietato;
- rivestimenti esterni in cotto faccia-a-vista oppure intonacati con tinteggiatura nei valori cromatici di cui all'art. precedente; nel risanamento di vecchie murature devono essere studiate soluzioni che riprendano le malte originarie, consolidandone la tenuta; è fatto divieto di uso di piastrelle, Clinker, lastre in pietra od altro materiale simile, nonché (per le sole vecchie murature) di intonaci incompatibili con le malte originarie; l'uso di lastre in pietra a spacco è tollerato per una altezza massima di cm. 80 a titolo di zoccolatura dell'edificio;
- le strutture portanti a vista possono essere in legno, legno lamellare, acciaio; è ammesso anche il cemento armato a vista, purché complessivamente risulti interessante non oltre il 30 % di ciascuna facciata; in deroga alle altre norme di cui al presente articolo, sono ammesse le tensostrutture.

Art. 10 - Criteri paesistici per destinazioni produttive e loro pertinenze

Gli interventi devono adeguarsi alle seguenti prescrizioni:

Le indicazioni paesistiche dell'articolo precedente si applicano altresì all'edificazione di tipologie produttive e relative pertinenze. Le coperture peraltro possono avere inclinazione inferiore ai 20 gradi, o essere di tipo piano; possono utilizzarsi pannelli prefabbricati a scomparsa, privi di amianto.

Sono ammesse le seguenti tipologie:

- strutture edilizie evocanti le tipologie tradizionali dell'architettura lombarda, con riferimento alle cascine, alle vecchie fornaci e agli antichi opifici, con struttura o almeno rivestimento in cotto faccia a vista e tetto a falda in coppi, canali, tegole marsigliesi e portoghesi;
- strutture in legno lamellare;
- edilizia civile in tavolati rivestiti con intonaco colorato secondo l'allegato "A" parte integrante del PSE;
- capannoni in prefabbricato cementizio a scomparsa, con tamponamento conforme alle norme del presente Titolo, anche in pannelli prefabbricati in graniglia o bocciardati;
- capannoni con struttura in acciaio con travi "ipe", tensostrutture, o strutture reticolari spaziali;
- capannoni C.S. ma con parti di cemento armato a vista in percentuale non superiore al 30 % di ciascuna facciata;
- oltre i 4 mq di vetrata contigua devono essere utilizzati metodi per ridurre i rischi di impatto per i volatili.

Le disposizioni dei commi precedenti si applicano anche a tettoie o altre strutture aperte su uno o più lati. È in ogni caso vietato l'uso di vetri riflettenti oltre il limite del 5% della superficie di ciascuna facciata.

Nella progettazione si osservano altresì le seguenti prescrizioni planivolumetriche:

- altezza massima all'intradosso della copertura m 7, salvo che per impianti tecnici o tecnologici;
- lunghezza massima delle facciate continue m 40; per facciate con lunghezza superiore deve effettuarsi uno sfalsamento del corpo di fabbrica pari almeno ad 1/10 della lunghezza della facciata.

Per l'edificazione rurale in zona di riqualificazione ambientale ad indirizzo agricolo si *rimanda* allo specifico piano di settore agricoltura.

Art. 11 - Norme di tutela ambientale per gli edifici e per le zone produttive

Nel Parco non è ammesso il nuovo insediamento di attività insalubri di prima classe e per quelle esistenti anche gli interventi di manutenzione oltre la soglia della manutenzione ordinaria.

I parcheggi per dipendenti e clienti debbono essere realizzati internamente alla zona edificata, o in zona verde privato vincolato.

Art. 12 - Progettazione degli spazi aperti

La progettazione degli spazi aperti, al netto della SC, deve prevedere il mantenimento o l'impianto a verde per superfici non inferiori al 50% per i lotti residenziali e misti; al 30% negli altri casi. La superficie a verde deve essere il più possibile accorpata, e comprendere eventuali superfici alberate già presenti sul lotto. Sono computabili nella suddetta percentuale anche le eventuali fasce di rispetto stradale, ove previste dallo strumento urbanistico, nonché gli orti familiari, come definiti dall'art. 6, NTA del PTC, purché senza manufatti precari e al netto di pergolati, campi gioco, piscine, nel rispetto delle norme di sicurezza ed igiene. Altresì sono computabili, fino a un massimo del 20%, le superfici sovrastanti i box, purché venga posato un spessore di almeno un metro di terreno sciolto di coltura sopra il plafone.

Qualora in adiacenza al lotto, all'interno della stessa proprietà, sussista un'area che il PTC destina a verde privato vincolato, ai sensi dell'art. 34 delle relative NTA, il progetto di ristrutturazione edilizia in ampliamento o di nuova costruzione deve essere esteso alla sistemazione di tale area, secondo il citato articolo.

Nell'alberatura devono essere preferite le specie tipiche locali quali: *Quercus robur* (Farnia), *Quercus sessiflora* (Rovere), *Carpinus betulus* (Carpino bianco), *Castanea sativa* (Castagno), *Betula alba* (Betulla), *Juglans regia* (Noce nazionale), *Fraxinus excelsior* (Frassino), *Pinus sylvester* (Pino silvestre), *Populus var.* (Pioppo), *Acer pseudoplatanus* (Acero di monte), *Acer campestre* (Acero campestre). È ammesso l'utilizzo di *Robinia pseudoacacia*; è in ogni caso vietata l'introduzione di *Chamaecyparis*, *Thuya*, *Araucaria*, *Cupressus* e tutte le Palme. L'introduzione di specie tipiche locali è obbligatoria ed inderogabile nelle aree a contatto con Riserve naturali orientate o con zone boscate.

I piazzali di superficie superiore a 100 mq., compreso l'esistente, debbono essere formati in materiale drenante, salvo comprovate esigenze produttive, e debbono armonizzarsi ai valori cromatici prescritti. Nel caso in cui non sia possibile realizzare piazzali drenanti, dovrà essere predisposto un sistema di raccolta delle acque meteoriche secondo normativa vigente.

Il consolidamento delle scarpate e degli scavi deve avvenire prioritariamente con tecniche d'ingegneria naturalistica, come indicate nelle specifiche direttive regionali e nel Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Milano

Le recinzioni della proprietà sono ammesse soltanto a tutela di edifici o costruzioni già esistenti sul lotto, nei limiti previsti dell'art. 21 del PTC.

La progettazione delle recinzioni è formata in osservanza ai seguenti criteri:

- permeabilità ottica;
- materiale d'uso il legno, il ferro o acciaio purché zincati o inossidabili, con esclusione tassativa di manufatti in cemento prefabbricato o con struttura in PVC;
- altezza massima del piano di campagna m 2,20;
- altezza dello zoccolo, ammesso anche in cemento, cm 50 dal piano di campagna;
- è ammesso accompagnare alla recinzione una siepe.

In assenza di edifici, sono ammesse esclusivamente le delimitazioni sul fronte strada con parapetto in legno alto fino a cm 100 oltre ad eventuale siepe di specie autoctona .

Titolo III - Criteri e direttive per gli strumenti urbanistici

Art. 13 - Zonizzazione del PSE

Il PSE individua con appositi simboli grafici i seguenti ambiti, la cui disciplina urbanistica è conformata dal Comune nell'osservanza dell'art. 12, NTA di PTC, nonché dalle prescrizioni, criteri e direttive delle presenti NTA:

- ambiti di trasformazione controllata, che identificano le zone in cui è ammessa la più ampia trasformazione, anche mediante nuova edificazione di completamento, al fine di conseguimento di un assetto definitivo. Essi sono articolati in:
 - **ambito RT** per l'insediamento residenziale e terziario
 - **ambito PD** per l'insediamento produttivo
 - **ambito SC** per i servizi locali e comprensoriali
 - **ambito TT** per attrezzature ricettive, turistiche, socioassistenziali
- ambiti ad assetto definito **RD**, che identificano aree residenziali edificate o ancora libere, già integrate o compatibili con il Parco, per le quali sono ammesse modeste trasformazioni o utilizzazioni pubbliche.

Per ciascun ambito, la simbologia di PSE precisa altresì la destinazione d'uso consentita, in caso di ristrutturazione, trasformazione o nuova edificazione.

Art. 14 - Interventi comunque compatibili

Per tutte le zone edificate lo strumento urbanistico potrà comunque consentire i seguenti interventi:

- per le sole costruzioni residenziali con tipologia a villetta, composte da non più di tre unità immobiliari, ampliamento entro il limite di 60 mq. di slp, o sopraelevazione di un piano entro la superficie del piano sottostante, sempre che non si superi complessivamente il limite di tre piani fuori terra; il conteggio volumetrico dei vani scala e dei volumi tecnici è demandato alle norme generali degli strumenti urbanistici comunali; la presente norma non si applica sugli edifici ampliati con permesso di costruire o concessione edilizia rilasciata ai sensi degli art. 13 e 31 della legge 47/85 e sue successive modifiche e integrazioni (la cosiddetta sanatoria degli abusi edilizi) ; altresì la sopraelevazione non è ammessa per chi si avvalga della facoltà di cui alla successiva lettera c): a tale scopo i progetti non possono prevedere alcuna forma di ulteriore sottotetto;
- manutenzioni straordinarie, restauro e risanamento conservativo, purché effettuati nell'osservanza del Titolo II;
- Recupero dei sottotetti in base alla legge regionale n.12/2005 il recupero del sottotetto è alternativo e non complementare alla sopraelevazione di cui alla precedente lettera a);
- Parcheggi nei limiti di cui agli articoli 1 e 2 della legge regionale n. 12/2005; tali parcheggi non possono essere realizzati sopra o sotto terreni coperti da bosco o da brughiera;

- reperimento degli standard in relazione ai fabbisogni pregressi e a quelli indotti dalla variante di adeguamento;
- miglioramento della destinazione d'uso secondo la graduatoria per categoria, allegato B alle presenti NTA, purché effettuato, nel rispetto dei requisiti paesistici del Titolo II;
- adeguamento statico, igienico e tecnologico di tutti gli edifici esistenti all'interno dell'area protetta
- interventi mirati al risparmio energetico e/o alla produzione autonoma di energia da fonti rinnovabili

Ai fini della precedente lettera g) si intendono le seguenti attività:

- Restauro e risanamento conservativo, anche mediante la sostituzione o l'integrazione delle parti strutturali necessarie ad assicurare la durata nel tempo dell'opera e la resistenza alle sollecitazioni, secondo le norme di legge e in ragione dei carichi previsti;
- Adeguamento agli standard di legge o alle prescrizioni dell'autorità preposta dei manufatti edilizi, nonché delle filiere produttive, ivi includendo le normative e le regolamentazioni sanitarie, antincendio, antisismiche, di sicurezza e pubblica incolumità, antinquinamento, nonché quanto necessario per far fronte alle prescrizioni derivanti dall'esito di procedimenti di V.I.A., di conformità edilizia e di ogni altra attività di supervisione ad eccezione delle attività incompatibili di cui all'Allegato B;
- Aggiornamento e ammodernamento tecnologico degli impianti alle sopravvenute evenienze;
- Adeguamento esterno dei fabbricati alle norme paesaggistiche del presente Piano di settore.

Non comportano incremento di superficie coperta la realizzazione di coperture necessarie per far fronte ai suddetti adeguamenti, entro il limite massimo del 10% delle superfici coperte esistenti e legittime alla data del 25 agosto 1988, purché indispensabili ai fini di cui alla precedente lett. f). L'indispensabilità è attestata dalle prescrizioni delle autorità competenti o da motivata dichiarazione del progettista abilitato, il quale ne risponde professionalmente e a tutti gli effetti di legge. Restano ferme le prescrizioni di carattere paesaggistico vigenti. Sono fatte salve eventuali norme più restrittive, previste dai vigenti strumenti urbanistici comunali.

Altresì il PRG può prevedere la destinazione di lotti in zona edificata, o parte di essi, alla concentrazione dell'indice territoriale agricolo, nei limiti della legge regionale 12/2005, purché venga preliminarmente trascritto il vincolo d'inedificabilità nei pubblici registri immobiliari esclusivamente su terreni inclusi nel Parco regionale delle Groane . In tal caso può derogarsi dai limiti massimi di SC imposti sul lotto in parola .

Art. 15 Interventi a favore delle imprese insediate nel parco (art 25 c 3 NTA del PTC)

Al fine di evitare il trasferimento fuori dal territorio dei Comuni consorziati, gli insediamenti produttivi esistenti alla data di approvazione del PTC (30 luglio 2004), che si dotino di certificazione ambientale e/o registrazione ambientale – con esclusione di quelli incompatibili di cui all'Allegato B – possono ampliare una tantum la superficie lorda di pavimento esistente non oltre il 20%, qualora il lotto risulti saturo ai sensi della presente normativa. La progettazione deve conformarsi al precedente art 10 lett a) b) e c), ed è subordinato ad apposita convenzione con il Comune e il Consorzio, nella quale deve essere prevista la realizzazione delle opere di mitigazione ambientale e le idonee garanzie per la loro corretta realizzazione, quantificate ai sensi del precedente art 5. Qualora si renda necessario riadeguare anche i piazzali di movimentazione dei mezzi e dei materiali, è possibile espandere il lotto per una superficie doppia a quella della nuova SIp, purché il terreno non sia coperto da bosco o brughiera e non si collochi in zona di riserva naturale orientata.

Per gli insediamenti produttivi non muniti della certificazione ambientale, la possibilità di ampliamento di cui al comma precedente è ridotta al 5% della SIp esistente alla data del 30 luglio 2004. Tale procedura non costituisce variante al PTC.

Art. 16 - Ambiti di trasformazione controllata

Per tali ambiti lo strumento urbanistico generale si adegua ai seguenti criteri. Con apposito simbolo grafico **Pii** sono indicati i lotti soggetti a processo di programmazione negoziata ai sensi del precedente art 5 e dell'art 7 del PTC.

• Ambito per l'Insediamento residenziale e terziario RT:

- ristrutturazione edilizia ed urbanistica per destinazione residenziale, If 0,8 mc/mq e Ic 30%, altezza massima mt 10 all'intradosso, e mitigazioni ambientali come da tabella "C";
- possibilità di insediamento terziario, con esclusione della grande distribuzione, fino ad un massimo del 50% di SIp;
- possibilità d'insediamento artigianale, escluse le attività insalubri di prima classe, fino ad un massimo del 30% di SIp, o nei locali seminterrati agibili;

• Ambito per l'insediamento produttivo PD:

- destinazioni d'uso produttive, commerciali e terziarie, con esclusione di quelle di grande distribuzione e delle attività insalubri di prima classe;
- SC 30%, altezza massima all'intradosso metri 10;
- Residenza di servizio all'insediamento
- Eventuali ulteriori ampliamenti nei limiti di cui al precedente art 15
- Ristrutturazione urbanistica nei limiti dell'ambito per l'insediamento residenziale e terziario, previo intervento di cui al precedente art 5
- Con apposito simbolo grafico Pii, sono indicati i lotti giacenti su due comuni, per i quali si rende necessario un preliminare piano attuativo intercomunale, con esclusione delle lett a),b),c) art 3 D/l-vo 378/01, testo unico per l'edilizia;
- Mitigazioni ambientali ai sensi della tabella "C" allegata;

• Ambito per i servizi locali e comprensoriali SC:

- Destinazione d'uso opere di standard comunale e sovracomunale, servizi per il Parco Groane, ed altre opere pubbliche o di pubblica utilità
- If 0,8 mc/mq, SC 30%, altezza massima all'intradosso mt 10, salvo quanto previsto dall'art 14 del D/lgvo 380/01

• Ambito per le attrezzature ricettive, turistiche, socioassistenziali TT:

- destinazioni d'uso ammesse a servizio del Parco (ricettivo, turistico, sportivo), escludendo in ogni caso attività terziarie di tipo direzionale, ivi compresi studi professionali ed uffici, di grande distribuzione, centri commerciali e commercio all'ingrosso, di servizio per l'industria e la produzione (depositi, trasportatori, etc.);
- If 0,8 mc/mq, SC 30%, altezza massima all'intradosso mt 10;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica e di nuova costruzione sono comunque subordinati alla convenzione ai sensi del precedente art. 5, completi di relative opere di mitigazione ambientale, di cui alla tabella "C";
- per le destinazioni non conformi, sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art 3 D/l-vo 378/01

Art. 17 - Ambiti RD ad assetto definito ed edifici residenziali posti in zona per la riqualificazione ambientale ad indirizzo agricolo

Per tali ambiti, lo strumento urbanistico si adegua ai seguenti criteri:

- a) indica gli interventi di recupero ammessi, come definiti dalle vigenti leggi, anche con demolizione e riorganizzazione dei volumi all'interno del lotto, per medesima SIp, finalizzata a migliorare le funzioni d'uso secondo la allegata tab. B e a migliorare l'inserimento sotto il profilo paesaggistico, di igiene edilizia e di sicurezza.
- b) ammette le trasformazioni d'uso alla medesima categoria o migliorative, secondo la tabella allegato B, purché operate nell'ambito degli interventi di recupero di cui alla lettera precedente; uffici e studi professionali sono equiparati alla residenza qualora siano annessi alla stessa e non occupino più del 30% del volume della residenza medesima;
- c) vieta la costruzione di nuovi edifici;
- d) può ammettere ampliamenti e sopralzi, ai sensi del precedente articolo 14;
- e) può ammettere incrementi planivolumetrici per la realizzazione di posti auto al coperto, non oltre i limiti pertinenziali stabiliti dell'art. 26, legge 28 febbraio 1985, n. 47 e LR 22/99, ivi compresi i posti auto già esistenti, ed a condizione che venga costituito vincolo pertinenziale ai sensi dell'art. 9, legge 24 marzo 1989, n. 122;
- f) può destinare aree libere ad opere di urbanizzazione o altri servizi pubblici.

Negli edifici residenziali posti in zona della riqualificazione ambientale ad indirizzo agricolo, sono ammessi gli interventi di cui alle precedenti lettere a), b), c), e), oltre al recupero dei sottotetti di cui alla LR 15/96 e successive modifiche ed integrazioni.

Titolo IV – Norme finali

Art. 18 - Rinvio normativo

Per gli edifici od impianti incompatibili, lo strumento urbanistico assume le determinazioni previste dall'art. 24, NTA del PTC; può, ricorrendone le condizioni, individuare aree esterne al Parco per nuove localizzazioni ai sensi dell'art. 5, L.R. 30 novembre 1983, n. 86.

Fino alla rimozione delle cause di incompatibilità, lo strumento urbanistico consente sugli immobili stessi solo interventi di manutenzione ordinaria, nonché gli interventi atti a sostituire le attività insalubri di prima classe o incompatibili con altre attività, nel rispetto delle presenti norme.

Art. 19 - Norme d'indirizzo per le aree soggette a pianificazione comunale orientata (art 39 NTA del PTC)

La pianificazione di tale zona è effettuata dai comuni in armonia con il PTC e con il PSE. In tali aree si applicano i criteri paesaggistici prescritti nel precedente Titolo II, con esclusione dei limiti d'altezza, che comunque devono armonizzarsi al contesto ambientale.

Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica sono sempre soggetti ai processi di programmazione negoziata di cui al precedente art 5 e devono tendere a realizzare un idoneo distacco fra contesto urbanizzato ed area protetta, presentandosi come nuovo fronte verso il Parco, dove funzionalità, impatto ed estetica siano con esso congruenti. Il Consorzio partecipa ai processi di pianificazione e progettazione per quanto attiene alle proprie competenze, e per negoziare in particolare le mitigazioni e i risarcimenti ambientali nei limiti del presente PSE.

In adiacenza del pSIC, deve essere sempre effettuata la verifica d'incidenza di cui al precedente articolo 6 bis.

Art 20 - Norma transitoria e di raccordo

Gli atti in itinere all'entrata in vigore della variante al PTC (1 settembre 2004) e gli atti in itinere alla adozione del presente PSE sono istruiti mediante sovrapposizione normativa, fino alla approvazione definitiva della presente variante al PSE. Anche in assenza di un recepimento nel PRG, il Consorzio istruisce gli atti in conformità alle presenti norme.

Fino alla approvazione di variante agli strumenti urbanistici generali, nella zona di rinvio alla pianificazione comunale orientata continuano ad applicarsi gli indici previsti dal PSE previgente.

Il presente piano si applica nei limiti di conformità al Piano d'assetto idrogeologico (PAI), una volta adottato, e delle fasce di inedificabilità stabilite dal Testo Unico del Codice della Strada, dal Testo Unico sulle acque, dalle norme di sicurezza ferroviaria, sanitaria e degli impianti di distribuzione energetica e idraulica, restando inteso che in caso di differenti e/o contrastanti disposizioni prevale la norma più restrittiva.

Con l'entrata in vigore del presente PSE, viene abrogato il regolamento per la “Definizione dell'adeguamento igienico, statico e tecnologico degli edifici all'interno del Parco”.

Piano di settore per le zone edificate
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Allegato A

Codice dei valori cromatici ammessi

Valori indicati nella gamma CMYK (ciano, magenta, giallo, nero) di quadricromia.

La scelta deve essere orientata alla armonia fra le tinte di ciascun edificio e con quelli adiacenti; il Consorzio si riserva di chiedere modifiche cromatiche, sulla base del progetto presentato e del contesto in cui si inserisce, anche se le gamme individuate rientrano fra le seguenti.

1 – colore di base delle facciate

Gli intonaci devono conformarsi ai colori delle terre, preferibilmente realizzati con metodiche tradizionali e pigmenti naturali

Gamma dei colori	Range delle percentuali sulla scala di quadricromia			
	Ciano C	Magenta M	Giallo Y	Nero K
Beige	0	0	10-25%	5-15%
Giallo	0	0	10-40%	0
rosato	0	10-25%	15-20%	0-5%

(valori intermedi per interpolazione lineare)

2 – toni di contrasto sulle facciate e per serramenti, infissi, strutture metalliche

E' possibile intercalare le facciate con inserimenti di toni contrastanti, fino a un massimo del 20% della muratura interessata, nei limiti delle seguenti gamme

- i colori di base di cui al punto 1
- Le gamme succitate possono essere scurite con l'aggiunta di percentuali di nero non oltre il 50%, o di giallo non oltre il 30%, o di Magenta non oltre il 15%
- I colori di base di cui al punto 1 possono essere azzurrati con l'inserimento di ciano fino al 50%
- inoltre

Gamma dei colori	Range delle percentuali sulla scala di quadricromia			
	Ciano C	Magenta M	Giallo Y	Nero K
Mattoni	0	30-40%	60-80%	0-20%
Azzurro	20-30%	0	0%	0-10%
Bruno	50%	100%	100%	0-20%
Verde	10-30%	10-20%	40-60%	0-50%

3 – toni ulteriori per i serramenti e gli infissi

Gamma dei colori	Range delle percentuali sulla scala di quadricromia			
	Ciano C	Magenta M	Giallo Y	Nero K
Verde bottiglia	100	20-30%	100%	10-20%
Rosso pompeiano	10%	90-100	90%	0%
Rosso scuro	0%	100%	100%	30-50%
Arancio	0%	50%	100%	0-10%

Con determinazione del Direttore generale del Consorzio, la tabella può essere ulteriormente precisata con rappresentazioni grafiche e riferimenti alle tavolozze cromatiche maggiormente in uso corrente.

CLASSIFICAZIONE delle ATTIVITÀ per gerarchie di ammissibilità

Attività compatibili:

1. - Attrezzature per l'accesso e l'uso del Parco, centri visitatori, parcheggi di connessione, depositi e noli di biciclette, parchi giuoco per i bambini, aree di sosta e pic-nic, centri operativi del Consorzio.
 - Attrezzature per il ristoro.
 - Standard comunali per parchi urbani.
 - Attrezzature sportive con esclusione di campi da golf, maneggi, impianti per sport motoristici, impianti di tiro con lo sparo, sempre che sia possibile realizzare i necessari parcheggi nell'ambito del lotto di zona edificata.
 - Scuole di ogni ordine e grado, biblioteche ed attrezzature culturali e ricreative.
 - Campeggi, ostelli per la gioventù, case di riposo per anziani e convalescenti, case di cura, centri per il recupero dei tossicodipendenti;
2. - Terziario ricettivo diverso dalla voce precedente;
3. - Residenza in conformazione estensiva e frammista a verde, compresi i relativi servizi e parcheggi;
4. - Attività agricole condotte dai soggetti di cui alla L.R. 12/2005;
5. - Residenza diversa da quella di cui al punto 3; uffici pubblici e privati;
6. - Maneggi e centri di equitazione;
7. - Centri di ricerca scientifica e tecnologica, terziario avanzato, con esclusione di attività insalubri di I classe; servizi pubblici non contemplati ai punti precedenti;
8. - Commercio al dettaglio, centri di esposizione e vendita, esclusa la grande distribuzione;
9. - Servizi privati e impianti tecnologici, con l'esclusione di impianti di raccolta e trattamento rifiuti solidi urbani;
10. - Commercio all'ingrosso, purché lungo le principali arterie di scorrimento, e purché la movimentazione degli automezzi pesanti avvenga entro il limite del lotto in zona edificata.
 - Magazzini di deposito materiale purché non tossico o nocivo.
 - Industria ed artigianato con esclusione di attività insalubri di prima classe.

Attività incompatibili

9. - Impianti per sport motoristici e per tiro con lo sparo.
 - Depositi e attività di rottamazione, riciclo e/o stoccaggio di rifiuti di qualsiasi tipo.
 - Industrie e attività insalubri di prima classe, con esclusione degli allevamenti zootecnici ammessi dal PTC.
 - Insediamenti dichiarati incompatibili dal Piano del Parco.

Nota: la presente tabella indica le attività per classi di compatibilità, secondo una scala di valori vincolante. Le trasformazioni d'uso sono ammesse solo se volte ad insediare un'attività classificata alla voce superiore o alla medesima.

Tabella "C" identificativa dei parametri di mitigazione ambientale sugli interventi nel Parco e ai suoi margini

coefficiente moltiplicativo delle aree da mitigare per ciascun metro quadro di Slp

Nuova edificazione su lotto libero o ristrutturazione urbanistica con cambio d'uso, ivi compresa, in questo caso, anche la Slp esistente							
		primi 100 mq Slp	sul di più e fino a 10.000 mq Slp	sul di più e fino a 20.000 mq Slp	Sul di più oltre 20000 mq Slp		
1	Nuova edificazione per residenza	0	12	36	60		
	<i>stima al massimo del valore espresso in mq</i>	<i>0</i>	<i>118.200</i>	<i>478.200</i>	<i>1.078.200*</i>		
2	Nuova edificazione per residenza conven- zionata (alloggi legge 167 di cooperativa)	0	6	18	30		
	<i>stima al massimo del valore espresso in mq</i>	<i>0</i>	<i>59.100</i>	<i>239.100</i>	<i>539.100*</i>		
3	Nuova edificazione per edilizia residenziale pubblica	0	3	9	15		
	<i>stima al massimo del valore espresso in mq</i>	<i>0</i>	<i>29.550</i>	<i>119.550</i>	<i>269.550*</i>		
4	Nuova edificazione per industria e artigianato	0	8	24	45		
	<i>stima al massimo del valore espresso in mq</i>	<i>0</i>	<i>88.650</i>	<i>358.650</i>	<i>808.650*</i>		
5	Nuova edificazione per commercio	0	12	36	60		
	<i>stima al massimo del valore espresso in mq</i>	<i>0</i>	<i>118.200</i>	<i>478.200</i>	<i>1.078.200*</i>		
6	Nuova edificazione per turistico ricettivo e sportivo	0	8	24	45		
	<i>stima al massimo del valore espresso in mq</i>	<i>0</i>	<i>88.650</i>	<i>358.650</i>	<i>808.650*</i>		

- Supposto a mq 30.000 la Slp realizzata

¹ [il calcolo della mitigazione viene effettuato sull'intero comparto attuativo, a prescindere da eventuali frazionamenti, che non possono in ogni caso essere strumentali ad una diminuzione del coefficiente di calcolo](#)