



COMUNE DI
SAMARATE
(Provincia di Varese)

P.G.T.

PIANO DELLE REGOLE

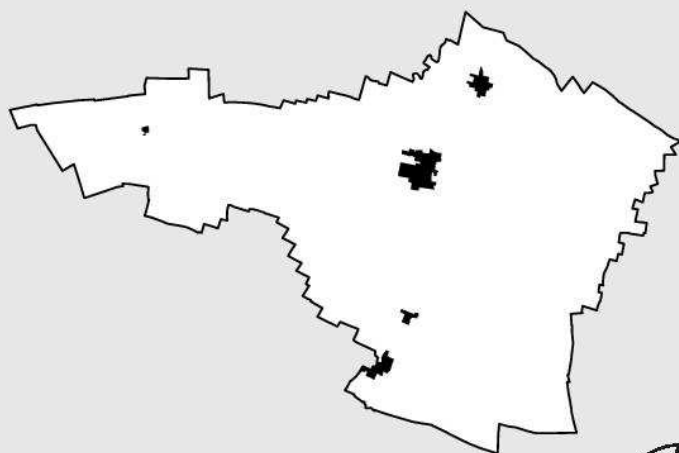
Tecnici incaricati della redazione P.G.T.:
Arch. Giuseppe Barra
Arch. Massimo Giuliani
Pian. Alessandro Molinari

Responsabile del procedimento:
Arch. Angelo Romeo

Adottato: Delibera. C.C. n° 76
del 12/12/2013

Parere di compatibilità P.T.C.P
Del. n° 88 del 21/03/2014

Approvato Delibera C.C. n°14
del 28/05/2014



Norme di Attuazione

DATA: SETTEMBRE 2014

AGGIORNAMENTO

...../...../.....

TAVOLA :

PR

INDICE GENERALE

Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 -	Contenuto e finalità del Piano delle regole	7
Art. 2 -	Coordinamento del Piano delle Regole con altri documenti del PGT	8
Art. 3 -	Adeguamento alla normativa vigente	8
Art. 4 -	Attuazione del Piano delle Regole	9
	4.1.1 - Piani attuativi e permesso di costruire convenzionato	
	4.1.2 - Convenzione dei permessi di costruire convenzionati e dei Piani attuativi	
	4.1.3 Programmi integrati di intervento	
	4.2 Aree per servizi nei piani attuativi	
	4.3 Attuazione del Piano delle Regole e meccanismi di perequazione	
Art. 5 -	Efficacia dei titoli abitativi e deroghe	15
	5.1 Efficacia dei titoli abitativi in essere	
	5.2 Deroghe al Piano delle Regole	
Art. 6 -	Definizione dei parametri e degli indici edilizi	16
	6.1. - Definizioni	
	6.2 - Indici urbanistici ed edilizi	
	6.3 - Criteri di applicazione degli Indici urbanistici ed edilizi	
	6.4 - Sfruttamento dell'edificabilità massima	
Art. 7 -	Definizione delle destinazioni d'uso e criteri per le modifiche delle destinazioni d'uso in atto	22
	7.1 – Definizioni generali	
	7.2. – Definizione degli usi urbani	
	7.2.1) - Residenza	
	7.2.2) - Attività produttive	
	7.2.3) – Terziario direzionale, commerciale, attrezzature ricettive	
	7.2.4) - Attività Agricole	
	7.2.5) – Edifici Accessori	
	7.3. – Variazioni delle destinazioni d'uso	
	7.3.1) – Mutamenti di destinazione d'uso superiori a mq 250 di SIp.	
	7.3.2) – Mutamenti di destinazione d'uso fino a mq 250 di SIp.	
Art. 8 -	Aree di pertinenza	29
Art. 9 -	Edifici in contrasto con le norme del P.G.T.	30
Art. 10 -	Distanze	31
	10.1. - Distanze tra i fabbricati	
	10.2. – Distanze dei fabbricati dal ciglio stradale	
	10.3. - Distanze dei fabbricati dai confini di proprietà e tra ambiti di zona differenti (Dc)	
	10.4. – Distanza da attrezzature quali silos, serbatoi, strutture tecniche ecc.	
	10.5. – Distanza di spazi per depositi a cielo aperto	
	10.6. – Recinzioni	
Art. 11 -	Parcheggi di pertinenza	34
	11.1. – Dotazione minima di parcheggi privati in relazione alle destinazioni d'uso (P min)	
	11.2. – Criteri per il reperimento della dotazione richiesta di parcheggi privati	
Art. 12 -	Norme ed indirizzi di tutela ecologica ed ambientale per gli interventi	36
	12.1. – Mitigazione e compensazione	
	12.2. – Disposizioni in materia di ingegneria naturalistica	
	12.3. – Disposizioni in materia di contenimento energetico	
	12.4. – Disposizioni in materia di approvvigionamento idrico per gli usi non potabili	

Titolo II – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

CAPO I - DIVISIONE IN AMBITI

Art. 13 -	Suddivisione del tessuto urbano consolidato in ambiti	38
Art. 14 -	Criteri di determinazione dell'edificabilità nelle zone del tessuto consolidato	39

- 14.1. – Salvaguardia delle SLP e delle volumetrie esistenti
- 14.2. – Derogabilità del rapporto di copertura
- 14.3. – Trasferimento capacità edificatoria per lotti non idonei all'edificazione e per aree da destinare alla viabilità

CAPO II - NUCLEI STORICI E DI ANTICA FORMAZIONE

Art. 15 - Centro storico e nuclei di antica formazione	40
Art. 16 - Destinazioni d'uso ammesse	40
16.1 – Residenza in genere	
16.2 – Sottotetti abitabili	
16.3 – Edifici accessori alla residenza	
16.4 – Aree scoperte private	
Art. 17 - Modalità di attuazione	42
17.1. – Unità minime di riferimento per gli interventi nel Centro storico	
17.1.1. – Unità minima d'intervento edilizio	
17.1.2. – Unità minima di progettazione coordinata urbanistica	
17.2. – Documentazione specifica per ottenimento di Permesso di Costruire nei Centri storici	
Art. 18 - Parametri edilizi	45
Art. 19 - Restauro	45
Art. 20 – Risanamento conservativo	46
Art. 21 – Ristrutturazione parziale	46
Art. 22 – Ristrutturazione edilizia	47
Art. 23 - Demolizione con ricostruzione	48
Art. 24 – Recupero e riuso di rustici, fienili, depositi, costruzioni minori legati all'attività agricola	48
Art. 25 – Edifici in pessimo stato di conservazione	48
Art. 26 – Superfetazioni, tettoie ed edifici accessori	48
Art. 27 – Edifici produttivi all'interno del nucleo storico	49
Art. 28 – Incentivi e premialità	49
Art. 29 – Piani di recupero	50
Art. 30 – Cortili e aree verdi private	51
30.1. – Cortili ed aree scoperte private di pertinenza degli edifici	
30.2. – Aree verdi private: parchi, giardini e orti	
Art. 31 – Parcheggi e autorimesse per gli interventi nel centro storico	51

CAPO III - DISCIPLINA DEGLI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Art. 32 - Ambiti a prevalente destinazione residenziale	52
32.1 – Destinazioni ammesse nelle zone residenziali	
32.2 – Adeguamento patrimonio edilizio residenziale esistente	
32.3 – Adeguamento edifici e attività non residenziali in ambiti residenziali	
32.4 – Incentivo volumetrico per interventi di anticipazione del fabbisogno energetico	
32.5 – Interventi ammessi per gli edifici che ospitano attività non compatibili con le destinazioni di cui al punto 32.1	
Art. 33 - Tessuto edificato residenziale di rispetto morfologico (R.M.)	54
33.1 – Interventi di adeguamento degli edifici esistenti	
33.2 – Interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica	
Art. 34 - Edifici isolati di significativa valenza architettonica (A.U.V.A.)	56
Art. 35 - Ambiti urbani Tessuto residenziale consolidato diffuso (A.U.R.1)	58
Art. 36 - Ambiti urbani - Complessi insediativi a disegno unitario (A.U.R.2)	59
Art. 37 - Ambiti urbani – Ville con giardino e insediamenti residenziali nel verde (A.U.R.3)	60
Art. 38 - Ambiti urbani di completamento del tessuto esistente (A.C.R. e I.C.R.)	61
38.1 Ambiti residenziali di completamento (A.C.R.)	
38.2 Interventi di completamento residenziali unitari (Piani adottati o approvati)	
Art. 39 – Ambiti Interessati da interventi di completamento del tessuto urbano residenziale unitari e coordinati (I.C.R.)	63
39.1 Interventi di completamento residenziale in ambiti di perequazione diffusa, assoggettati a pianificazione attuativa e permesso di costruire convenzionato (I.C.R. – 1)	
39.2 Interventi di completamento residenziale in ambiti di perequazione diffusa, permesso di costruire convenzionato e intervento edilizio diretto (I.C.R. – 2)	

Art. 40 - Aree ed insediamenti destinati alle attività per la produzione di beni e servizi – Norme generali (I.P.E. e I.R.P.E.)	65
40.1 – Destinazioni ammesse e norme generali	
40.2 – Interventi di mitigazione paesaggistica e mascheratura a verde dei nuovi edifici	
40.3 – Interventi di adeguamento del patrimonio edilizio esistente, ampliamento una-tantum	
Art. 41 - Ambiti destinati alle attività per la produzione di natura prevalentemente industriale (I.P.E.)	66
41.1 Possibilità edificatorie	
41.2. Ambiti speciali – Complessi produttivi comparti unitari	
41.3. Ambiti speciali – Area del sedime aeroportuale di Agusta	
Art. 42 - Ambiti connotati da insediamenti misti con presenza di residenza ed attività destinate alla produzione di servizi (I.R.P.E.)	68
42.1 Destinazioni ammesse	
42.2. Interventi di mitigazione paesaggistica e mascheratura a verde dei nuovi edifici	
42.3 Possibilità edificatorie	
42.4 Insediamenti destinati alla produzione – Ambiti speciali	
42.5 Insediamenti produttivi in aree urbane residenziali – Ambiti di recupero AR	
42.6 Interventi di completamento Insediamenti produttivi assoggettati a PA vigenti P.A.C.P.	
Art. 43 - Insediamenti destinati alle attività terziarie, direzionali e commerciali (I.T.E.)	72
43.1 Destinazioni ammesse nelle zone terziarie direzionali e commerciali	
43.2 Possibilità edificatorie.	

CAPO IV - DISCIPLINA DELLE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

Art. 44 - Ambiti agricoli	73
44.1 – Destinazioni ammesse nelle zone agricole	
44.2 – Norme generali per gli interventi edilizi	
44.3 – Disposizioni paesistiche per le nuove costruzioni	
44.4 – Norme generali di tutela del paesaggio agrario	
44.5 – Edifici non agricoli esistenti in ambiti agricoli	
44.6 – Ambiti boschivi	

CAPO V - AREE PER INFRASTRUTTURE DI MOBILITA' E ATTREZZATURE TECNOLOGICHE

Art. 45 - Aree destinate alla mobilità	78
45.1 - Zone destinate alla viabilità	
45.2 – Aree per l'insediamento di distributori di carburante	
Art. 46 - Aree per infrastrutture tecnologiche	80
46.1 – Infrastrutture per le telecomunicazioni	
46.2 – Cabine di trasformazione per l'energia elettrica	

CAPO VI - DISPOSIZIONI PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI

Art. 47 - Insediamento di attività commerciali	81
Art. 48 - Disposizioni sulla compatibilità viabilistica e ambientale	81
48.1 – Compatibilità viabilistica	
48.2 – Inserimento ambientale	
48.3 – Salvaguardia dei valori morfologici e ambientali	
Art. 49 - Contestualità tra le procedure urbanistiche ed edilizie e quelle amministrative e commerciali	82
49.1 – Contestualità con le procedure della pianificazione attuativa	
49.2 – Contestualità col rilascio del permesso di costruire	
49.3 – Contestualità con la dichiarazione di inizio attività	
49.4 – Monetizzazione delle aree per parcheggio pubblico relative alle attività commerciali	
49.5 – Esercizi commerciali con strutture in aree aperte	

Titolo III - ZONE A VINCOLO SPECIALE

Art. 50 - Fasce di rispetto e vincoli di inedificabilità cimiteriale, stradale	84
---	----

50.1 - Zone e limite di rispetto cimiteriale	
50.2 - Zone di rispetto stradale e limite di allineamento stradale	
50.3 - Limite di rispetto ferroviario	
50.4 - Zone di tutela e di rispetto di sorgenti e pozzi	
50.5 – Zone di rispetto degli elettrodotti	
50.6 – Fasce di rispetto fluviale	
50.7 – Zone a rischio archeologico	
50.8 – Aree a vincolo paesaggistico	
50.9 – Mappe di vincolo scalo aeroportuale di Malpensa	
Art. 51 - Aree interessate dal Parco Regionale della Valle del Ticino	90
Art. 52 - Rete ecologica	91
52.1 – Indirizzi generali per la rete ecologica	
52.2 – Prescrizioni specifiche per la rete ecologica comunale	
52.3 – Corridoi ecologici	
52.4 – Varchi da preservare e in cui realizzare interventi per il potenziamento della connettività della rete ecologica	
Art. 53 - Fattibilità geologica delle azioni di piano	94
53.1 – Vincoli di polizia idraulica	

Titolo IV – PIANO PAESISTICO COMUNALE

Art. 54 - Tutela dei beni ambientali e paesaggistici e richiamo di norme ambientali	96
Art. 55 - Tutela dei corsi d'acqua e del paesaggio fluviale	98

Titolo V – AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Art. 56 - Aree non soggette a trasformazione	100
56.1 – Area per attività estrattive	

Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1. CONTENUTO E FINALITA' DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole disciplina, in base alla vigente legislazione statale e regionale, le parti del territorio comunale riguardanti:

- gli ambiti del tessuto urbano consolidato;
- le aree destinate all'agricoltura;
- le aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche;
- le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Il Piano delle regole è uno strumento operativo autonomo al quale spettano gli aspetti che regolamentano gli interventi sul tessuto consolidato e gli elementi di qualità della città costruita, la disciplina delle aree agricole, quella delle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Le disposizioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Esse sono derogabili esclusivamente nei casi e con le modalità previsti dalle leggi vigenti.

L'individuazione delle aree disciplinate dal Piano delle Regole è contenuta negli elaborati grafici del Piano stesso.

Le presenti Norme integrano le indicazioni contenute negli elaborati grafici, secondo gli orientamenti espressi nella Relazione Illustrativa di Piano.

Il Piano delle Regole individua le aree su cui possono essere attivati gli incentivi previsti dal Documento di Piano,

Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Gli elaborati costitutivi del Piano delle Regole sono i seguenti:

PR – CENTRO STORICO

- PR. CS 1 Modalità di intervento dei centri storici
- PR. CS 2 Modalità di intervento dei centri storici
- PR. CS 3 Modalità di intervento dei centri storici

PR – DISCIPLINA DELLE AREE

- PR. DA 1 : Legenda
- PR. DA 1 a/b: Carta della disciplina generale delle aree 1: 5.000
- PR. DA 2 : Legenda
- PR. DA 2 a/b/c/d/e/f/g: Disciplina generale delle aree - Dettaglio urbano 1:2.000

PR - Norme di attuazione.

PR - Schede ambiti di completamento PAC.

Art. 2. COORDINAMENTO DEL PIANO DELLE REGOLE CON GLI ALTRI DOCUMENTI DEL PGT

Per quanto non trattato dalle presenti norme si rimanda ai contenuti degli altri atti costituenti il PGT ed in particolare: Documento di Piano e Piano dei Servizi.

Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale.

In caso di difformità tra gli elaborati grafici della disciplina delle aree e le presenti norme, prevalgono queste ultime.

In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti a documenti diversi del PGT prevale la previsione contenuta nel Piano dei Servizi nel caso di contrasto con ciascuno degli altri due documenti o con entrambi, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale la previsione del Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il Documento di Piano, in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.

In caso di difformità tra previsioni del PGT e quelle di eguale cogenza contenute in Piani di Settore, per determinarne la prevalenza si deve applicare il principio di specialità.

Le prescrizioni delle presenti norme e degli elaborati del PGT hanno valore prevalente rispetto ai Piani attuativi: le direttive e gli indirizzi del PGT hanno rispetto ai Piani attuativi valore orientativo.

Le presenti norme hanno valore prevalente rispetto al Regolamento Edilizio.

Al di fuori delle zone di iniziativa comunale I.C. le previsioni del Piano Territoriale di coordinamento del Parco del Ticino, suddetto e le relative norme, cui si rinvia, sono vincolanti e prevalgono, anche per quanto non espressamente indicato, su quelle del PGT.

Art. 3. ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA VIGENTE

Le disposizioni contenute nelle presenti norme, derivano direttamente dalla attuale normativa statale e regionale in materia. Pertanto l'introduzione di nuove norme o la modificazione e l'integrazione delle norme attuali, sia statali che regionali, che in base alle specifiche disposizioni legislative risultano immediatamente prevalenti sulle norme e sui regolamenti comunali, comporta automaticamente la decadenza degli articoli del Piano delle Regole in contrasto e il rispetto della normativa statale o regionale vigente al momento dell'attuazione.

Qualora le sopravvenute disposizioni legislative di livello superiore prevedano che l'adeguamento del Piano delle Regole avvenga attraverso una Variante urbanistica, le suddette norme soggette a modifica od integrazione rimangono invece in vigore, ancorché superate, fino all'approvazione della Variante di adeguamento.

Art. 4. ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole si attua tramite:

1. Titolo abilitativo semplice: permesso di costruire e denuncia di inizio attività, scia, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale;
2. Permesso di costruire convenzionato, per gli aspetti planivolumetrici e di cessione delle aree a standard previste dal piano dei servizi, nei casi previsti dalle presenti norme;
3. Piani attuativi;
4. Programmi integrati di intervento od altri atti di programmazione negoziata.

Il PGT individua specifiche parti di territorio attuabili attraverso Piano Attuativo, Permesso di Costruire convenzionato, Programma Integrato di Intervento od altro atto di programmazione negoziata. Gli interventi che comportano trasformazioni strategiche rispetto all'assetto infrastrutturale ed insediativo del territorio, denominati Ambiti di Trasformazione, sono disciplinati dal Documento di Piano.

Il Piano delle Regole individua invece gli ambiti di completamento all'interno del tessuto urbano consolidato che sono assoggettati a pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato, in ragione della loro estensione, delle tipologie di intervento che comportano ristrutturazione urbanistica, o in relazione alle opere infrastrutturali ed ai servizi da realizzare contestualmente, nonché rispetto alle modalità con cui tali ambiti concorrono alla realizzazione dei servizi e delle infrastrutture attraverso meccanismi di perequazione o di compensazione..

Il PGT connette direttamente le azioni di sviluppo alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali con eventuale eccezione degli interventi pubblici e di quelli di interesse pubblico o generale, di cui al Piano dei Servizi.

4.1.1 Piani Attuativi e Permesso di Costruire Convenzionato

Negli elaborati grafici del Piano delle Regole sono individuati i comparti assoggettati alla formazione obbligatoria di un piano attuativo o a permesso di costruire convenzionato, secondo a quanto disposto dal comma 2 dell'art. 10 della LR 12/05.

Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1° agosto 2002, n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti). In tal caso, il responsabile provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del piano attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della legge 166/2002 e il termine di novanta giorni di cui all'articolo 14, comma 1, inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura.

Ove non espressamente indicato nelle specifiche schede d'intervento l'obbligo di procedere mediante un Piano attuativo unitario, è ammessa la possibilità di suddividere un comparto in sub-comparti oggetto di distinti piani attuativi, purché coordinati da un Masterplan unitario esteso all'intero comparto, da approvare preliminarmente alla stesura dei singoli Piani attuativi. La possibilità di suddividere l'ambito soggetto a pianificazione attuativa in sub-ambiti di intervento con singoli piani attuativi, è in ogni caso subordinata alla verifica delle seguenti condizioni:

- la conformazione e l'estensione del singolo sub-comparto di piano attuativo non devono pregiudicare l'attuazione della restante parte del comparto: a tal fine dovrà essere prodotto uno specifico studio di inquadramento che costituirà parte integrante della documentazione da allegare all'istanza di attivazione del piano attuativo;
- l'accessibilità del sub-comparto deve essere funzionale e adeguata a garantire uno sviluppo infrastrutturale razionale per l'intero ambito e coerente con l'impianto infrastrutturale delle aree circostanti
- le opere di urbanizzazione e le reti tecniche da realizzare nel contesto dell'esecuzione del singolo piano attuativo devono avere il carattere di lotto funzionale autonomo e risultare fruibili anche in pendenza dell'attuazione degli altri sub-comparti nei quali l'ambito dovesse risultare ripartito.

Nei piani attuativi vengono fissati in via definitiva, in coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni contenuti nel Documento di Piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari all'attuazione delle previsioni dello stesso; per il dimensionamento delle aree per servizi da reperire e/o monetizzare ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005, si

considera il numero di abitanti insediabili, desunto applicando il parametro di 50 mq/abitante, con le specificazioni riportate all'interno del Piano dei Servizi.

Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Le prescrizioni planivolumetriche contenute nel progetto di piano attuativo devono essere sufficientemente dettagliate sia per quanto riguarda l'assetto planimetrico che per i profili regolatori.

Ai sensi dell'art.14 della LR 12.05 e s.m.i. non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

E' esclusiva facoltà dell'amministrazione procedere all'approvazione di Piani Attuativi con modeste variazioni del sedime individuato nel Piano delle Regole, non superiori al 10% della superficie prevista in aumento o diminuzione, o mediante piani stralcio, fermo restando la possibilità edificatoria attribuita.

Nel caso di approvazione di Piani Attuativi in variante come sopra non decorrono i termini di cui all'articolo 14 della L.R. 12/2005.

4.1.2 Convenzione dei Permessi di costruire convenzionati e dei Piani Attuativi

Ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005, la convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle denunce di inizio attività relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi o dai permessi di costruire convenzionati, oltre a quanto stabilito ai numeri 3) e 4) dell'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150), deve prevedere:

- a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile, o solo in parte, o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;
- b) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della presente legge, è corrisposta la differenza; al comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale;
- c) altri accordi convenuti tra i contraenti secondo i criteri approvati dal PGT, quali l'attribuzione degli indici premiali e di perequazione / compensazione indicati nel Documento di Piano.

La convenzione di cui al precedente comma può stabilire i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dal piano attuativo, comunque non superiori a dieci anni.

Nell'ambito di Permessi di Costruire Convenzionati, ove ammessi dalle presenti Norme, la convenzione potrà avere i medesimi contenuti di cui sopra o anche prevedere uno solo o più dei suddetti punti a), b), c).

4.1.3 Programmi integrati di intervento

Nell'ambito del tessuto urbano consolidato possono essere promossi, secondi i criteri e le procedure di cui all'art.12 delle NdA del Documento di Piano, Programmi Integrati di Intervento finalizzati al recupero di aree dismesse, inutilizzate o sottoutilizzate e per la loro eventuale conversione ad usi diversi.

I Programmi Integrati di Intervento sono finalizzati a perseguire gli obiettivi generali del PGT, in particolare nel rispetto delle seguenti condizioni:

- recupero e riqualificazione delle aree marginali, di quelle in ambito urbano degradate o abbandonate;
- recupero e riqualificazione di insediamenti produttivi in ambito urbano non più compatibili con il contesto;
- soluzione dei conflitti fra insediamenti residenziali e attività produttive;
- perseguimento degli obiettivi di sviluppo del sistema delle attrezzature e degli spazi pubblici coerentemente col Piano dei Servizi o con la programmazione triennale delle Opere Pubbliche.

4.2 Aree per servizi nei piani attuativi

Per le aree da destinare ad urbanizzazione secondaria, qualora le schede d'intervento allegate alle NdA del Documento di Piano, o il piano dei servizi, non definiscano aree per servizi da reperire entro l'ambito di intervento in misura superiore ai parametri minimi, dovranno essere cedute o monetizzate, in tutto o in parte, aree necessarie a raggiungere la quantità minima delle aree destinate a urbanizzazione secondarie secondo i seguenti parametri minimi:

- per la residenza 18 mq. per abitante teorico (considerando per abitante teorico il parametro di 50 mq)
- per le attività produttive 10% della Sup. territoriale massima edificabile
- per le attività terziarie 100% della S.l.p. massima edificabile
- per le attività commerciali 200% della S.l.p. massima edificabile.

Prevalgono rispetto ai parametri del presente articolo le specifiche di cui all'art.5 del piano dei Servizi, e ulteriori maggiori definizioni definite nelle schede degli ambiti

In alternativa, secondo le disposizioni dell'Amministrazione Comunale potranno essere cedute gratuitamente, altre aree destinate a servizi previste dal PGT.

Peraltro, qualora l'acquisizione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;

4.3. Attuazione del Piano delle Regole e Meccanismi di perequazione

4.3.1 Ai fini della realizzazione di attrezzature e servizi di interesse pubblico e/o collettivo ed al conseguimento degli obiettivi di riqualificazione del centro storico, l'attuazione delle previsioni del Piano trova applicazione attraverso l'uso della perequazione, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 11 della legge 12/2005, secondo le indicazioni dell'art. 6 delle Norme del Documento di Piano e dell'art. 4 delle Norme del Piano dei Servizi.

4.3.2 Gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa, a permesso di costruire convenzionato, od a trasformazione mediante il ricorso ad atti di programmazione negoziata concorrono alla realizzazione del Piano dei Servizi mediante la cessione delle aree destinate alla realizzazione di infrastrutture di urbanizzazione, attrezzature e servizi, secondo le modalità definite dalle presenti norme, dalle norme del Piano dei Servizi e dalle prescrizioni di intervento dettate dal PGT per i rispettivi ambiti di intervento.

In sede di realizzazione di nuovi insediamenti o di interventi soggetti a pianificazione attuativa, dovranno essere reperite e cedute le aree destinate ad ospitare le infrastrutture di urbanizzazione, i servizi connessi al nuovo insediamento o necessari ad una riqualificazione della zona e più in generale del territorio comunale. La realizzazione delle strutture destinate a tali servizi, in forza di quanto stabilito dal PGT, dal Piano dei servizi, nonché dal piano attuativo stesso in sede di sua formazione, o dal permesso di costruire convenzionato, potrà essere direttamente realizzata dal privato secondo le disposizioni della LR 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.

4.3.3 Il Piano delle Regole, per gli ambiti residenziali del tessuto urbano consolidato, prevede una disciplina di incentivazione, consistente nel riconoscimento di maggiori diritti edificatori delle aree di completamento, a fronte del conseguimento dei benefici pubblici relativi all'attuazione dei servizi, ed in particolare all'acquisizione delle aree ad essi destinate, o all'attuazione di previsioni di mitigazione e/o di compensazione ambientale.

4.3.4 Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione sulle seguenti aree, come definite all'interno del PGT ed in particolare:

a) sono aree di atterraggio dei diritti edificatori

- gli ambiti di trasformazione di nuova previsione ATR – ATP (disciplinati dal Documento di Piano) (perequazione di comparto le aree interne destinate a servizi ed infrastrutture generano diritti edificatori che vengono concentrati nelle aree destinate all'edificazione interne all'ambito stesso)
- gli ambiti di completamento del TUC soggetti a pianificazione attuativa ACR (disciplinati dalle specifiche schede di intervento allegate) (perequazione di comparto le aree interne destinate a servizi ed infrastrutture generano diritti edificatori che vengono concentrati nelle aree destinate all'edificazione interne all'ambito stesso)
- gli interventi di nuova edificazione nelle aree di completamento residenziale assoggettate ad interventi coordinati (ICR 1)
- gli interventi di nuova edificazione nelle aree di completamento residenziale che sono assoggettate ad intervento diretto (ICR 2)
- gli interventi di ampliamenti una tantum del patrimonio edilizio residenziale esistente ai sensi dell'art. 32.2

b) sono aree che generano diritti edificatori

- le aree destinate alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, (perequazione di comparto) sia per quelle esterne, specificamente individuate ai fini della perequazione urbanistica,
- le aree destinate a viabilità di nuova previsione (alle quali è assegnata una capacità edificatoria pari a 0,30 mq./mq), sia quelle inserite in ambiti di trasformazione (perequazione di comparto) sia per quelle interne al tessuto urbano consolidato, interessate dalla realizzazione di nuove infrastrutture di mobilità o all'ampliamento-adequamento o acquisizione dell'esistente; per quelle interne al tessuto urbano consolidato, il piano prevede il trasferimento della capacità edificatoria direttamente nei lotti confinanti edificabili, o il riconoscimento di diritti edificatori da trasferire ad altre aree edificabili. Il trasferimento della capacità edificatoria relativa alle aree in cessione per la realizzazione della strada è da considerare aggiuntivo rispetto alla capacità edificatoria che le norme ammettono sul lotto in relazione ai parametri edificatori ed è pertanto utilizzabile in deroga ai parametri di zona, con eccezione dell'altezza massima e delle distanze. I diritti edificatori sono riconosciuti all'atto della cessione dell'area interessata dalla viabilità, In caso di aree interessate dalla viabilità che appartengono alla medesima proprietà di lotti edificabili contigui a tale previsione di viabilità, all'atto del rilascio del titolo abilitativo ad edificare, dovrà essere conferita all'Amministrazione comunale l'area interessata dalla viabilità, mediante atto unilaterale di cessione gratuita; i diritti edificatori generati dall'area potranno essere utilizzati per l'edificazione.
- le aree interne al comparto del parco agricolo fluviale (VP 1) nonché quella dell'area attrezzata per manifestazioni ed il corridoio ecologico contermini (VP 2)
- le aree a verde con valenza ecologico/paesistico specificamente individuate ai fini della perequazione urbanistica.
- i diritti edificatori premiali assegnati agli ambiti di recupero del TUC soggetti a pianificazione attuativa AR (disciplinati dalle specifiche schede di intervento allegate) e PACR - 1

- i diritti edificatori premiali assegnati ai lotti su cui insistono edifici isolati di significativa valenza architettonica – AUVA

4.3.5 La perequazione si articola come segue:

- **perequazione di comparto;**
- **perequazione diffusa e compensazione**
- **altri incentivi.**

4.3.5.1 La **perequazione di comparto** è ottenuta applicando un indice edificatorio a tutte le aree che costituiscono la superficie territoriale di un comparto, indipendentemente dalla destinazione funzionale dell'area attribuita direttamente dal Documento di Piano o definita dallo strumento attuativo; le possibilità edificatorie che derivano dall'applicazione dell'indice (I_{td}) dovranno essere realizzate sulle aree effettivamente edificabili, nel rispetto delle prescrizioni definite dalle presenti norme e dalle schede di intervento (d'ambito), ed in base a quanto verrà definito in sede di pianificazione attuativa.

4.3.5.2 La **perequazione diffusa** e la compensazione sono ottenute attribuendo alle aree destinate a servizi e/o a verde ecologico/paesistico, non comprese nel perimetro dei comparti di trasformazione, una capacità edificatoria, che potrà essere trasferita ed utilizzata per l'edificazione nei comparti urbanistici specificamente indicati dal Piano delle Regole.

4.3.6 Per le aree di perequazione diffusa e compensazione la capacità teorica di cui al comma 4.3.5.2 si traduce in diritti volumetrici che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici, o attraverso l'acquisizione diretta per le aree già di proprietà comunale. I diritti volumetrici possono essere utilizzati nella determinazione della capacità edificatoria "complessiva" delle aree disciplinate dal PGT, nel rispetto delle prescrizioni delle norme di piano.

4.3.7 Il Comune può utilizzare, ai fini dell'applicazione del meccanismo di perequazione diffusa e di compensazione, anche il proprio patrimonio di aree, sia con la commercializzazione dei diritti edificatori, finalizzati al perseguimento degli obiettivi di attuazione del Piano dei Servizi per la realizzazione di strutture e verde pubblico, sia mediante permuta o altre forme consentite dalla legge. Il meccanismo della compensazione può inoltre essere finalizzato a consentire la demolizione di volumetrie private e la loro ricostruzione in posizione coerente con le finalità di riqualificazione urbanistica e paesistico ambientale del PGT nonché a consentire il trasferimento di volumetrie da aree edificabili ad aree individuate a tale scopo dal PGT, finalizzate ad una migliore distribuzione dell'edificazione nel territorio comunale o al recupero di aree nell'interesse collettivo ai fini di una riqualificazione ecologica e/o paesaggistica

4.3.8 Negli interventi di edificazione diretta e di acquisizione delle aree con capacità edificatoria perequativa l'utilizzo dei diritti edificatori deve essere documentato mediante certificazione dei diritti edificatori rilasciata dall'Amministrazione Comunale e trascritta su apposito registro.

4.3.9 La volumetria aggiuntiva, ammessa in base all'applicazione degli indici I_{td} o I_{fd} , rispettivamente per i vari ambiti di trasformazione e per le aree del tessuto urbano consolidato in cui è prevista l'applicazione della perequazione diffusa, in base alle specifiche disposizioni normative, deve essere acquisita attraverso il meccanismo di conferimento di diritti volumetrici delle aree destinate a servizi esterne alle aree interessate dall'intervento.

4.3.10 Per quanto riguarda le politiche di recupero del centro storico si applicano le disposizioni delle Norme del Documento di Piano, nonché quelle previste all'art. 28 delle presenti NdA, che prevedono l'utilizzo della disponibilità di aree cedute all'amministrazione comunale mediante meccanismi perequativi finalizzate ad accogliere capacità edificatoria derivata da demolizione di edifici del centro storico per consentire la realizzazione di nuovi servizi o per la riqualificazione urbanistica di comparti del tessuto del centro con riduzione della volumetria esistente e trasferimento di diritti edificatori corrispondenti ai volumi demoliti e non recuperati in aree esterne.

Gli indirizzi di piano relativi al raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione del centro storico, come meglio definiti all'art. 28 delle presenti NdA, facendo ricorso a meccanismi perequativi o premiali sono:

- a) riallocare volumetrie del centro storico, secondo le prescrizioni definite nelle schede relative agli ambiti di intervento che prevedono ristrutturazione urbanistica ed in generale per gli interventi finalizzati, mediante ricorso a meccanismi di perequazione urbanistica, ad un migliore assetto dei

comparti e all'acquisizione di aree di interesse pubblico e/o collettivo (allargamenti stradali, parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, altre aree per servizi ed infrastrutture), sia per le aree comprese negli ambiti del centro storico e dei nuclei di antica formazione, sia negli ambiti classificati quale tessuto morfologico (R.M.),

- b) utilizzo dei diritti volumetrici per trasformarli in incentivi per la riqualificazione complessiva del patrimonio edilizio di valenza storico-architettonica, a tal fine sono destinati incentivi volumetrici da assegnare secondo modalità e regole definite con apposito regolamento predisposto dall'Amministrazione Comunale.

4.3.11 Il Comune, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi, si riserva altresì una quota di diritti edificatori da utilizzare quale dotazione di base per l'attivazione del mercato dei diritti edificatori. Questa quota di diritti edificatori non è aggiuntiva rispetto a quella complessiva generata dalle aree interessate dalla perequazione e dai meccanismi di compensazione ed incentivazione. Tale dotazione, una volta immessa sul mercato ed utilizzata per l'attuazione degli interventi di edificazione potrà essere reintegrata solo attraverso l'acquisizione di diritti edificatori generati dal Piano.

Art. 5. EFFICACIA DEI TITOLI ABILITATIVI E DEROGHE

Durante l'iter di definitiva approvazione del PGT deve essere sospesa qualsiasi attività inerente la trasformazione del territorio che risulti in contrasto con le norme dello strumento adottato.

L'applicazione del cosiddetto "regime di salvaguardia" è regolata dalla L. 3/11/1952 n. 1902, dalla L. 5/7/1966 n. 517, dalla L. 6/8/1967 n. 765 e dalla L. 1/6/1971 n. 291.

A seguito dell'entrata in vigore del Piano delle Regole (PdR), gli effetti normativi delle disposizioni contenute nello strumento urbanistico generale sostituito dal presente, sono integralmente decaduti.

Per tutto quanto non disciplinato dal presente PdR, si applicano le prescrizioni contenute nelle Leggi dello Stato, nei Decreti, nelle Legge Regionali, nei Regolamenti e in ogni altro atto normativo, secondo i normali principi di giurisprudenza.

5.1 Efficacia dei titoli abilitativi in essere

I Piani Attuativi adottati, approvati o vigenti (per i quali sia stata sottoscritta la convezione e la stessa non sia ancora scaduta) alla data di adozione del presente PGT, comunque denominati, ovvero regolati da convenzioni urbanistiche o atti unilaterali d'obbligo che risultino regolarmente stipulati conservano efficacia sino alla loro scadenza convenzionale (nel rispetto comunque degli impegni convenzionali sottoscritti), anche in caso di difformità con la norma del PdR.

Restano fatti salvi:

- Atti abilitativi edilizi già rilasciati o che abbiano assunto efficacia, alla data di adozione del presente Piano, ai sensi del D.P.R. 380/01 e degli articoli 33 e seguenti della L.R. 12/2005;
- Progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico adottati o approvati prima della data di adozione del presente PGT.

5.2 Deroghe al Piano delle Regole

Le deroghe alle previsioni ed alle prescrizioni del piano delle regole sono limitate alla realizzazione o alla modificazione di opere pubbliche e di opere private di interesse pubblico, secondo criteri e modalità indicati nell'art. 40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, senza necessità di preventivo nulla-osta regionale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e delle altre normative di settore avente incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

La deroga nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti di pianificazione fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Per gli interventi edilizi per i quali è stato rilasciato titolo abilitativo all'edificazione prima dell'adozione del presente PGT, nonché per le pratiche edilizie presentate prima dell'adozione del presente PGT, ai fini della verifica di compatibilità con la disciplina urbanistica comunale si applicano le norme del PRG vigente all'atto di presentazione della pratica edilizia, a condizione che il titolo abilitativo divenga efficace prima dell'entrata in vigore del PGT.

Art. 6 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI EDILIZI

L'edificazione dei suoli è regolata in base all'applicazione delle definizioni e dei parametri di seguito riportati, che sono recepiti nel Piano dei Servizi e nel Documento di Piano.
Per i nuclei storici le presenti norme dettano disposizioni specificative o aggiuntive.

6.1. Definizioni

6.1.1) Superficie territoriale (ST):

costituisce la superficie complessiva di un'area del territorio interessata da interventi urbanistici sia pubblici sia privati di attuazione del PGT, comprende le superfici fondiari delle aree destinate all'edificazione e quelle destinate alle infrastrutture di urbanizzazione primaria e secondaria (esplicitamente indicate nel Documento di Piano o individuate successivamente nei piani attuativi)

Sono escluse le aree occupate da corsi d'acqua naturali od artificiali attivi, censite in catasto terreni, le quali -anche se individuate all'interno di ambiti di trasformazione come aree destinate ad edificazione- non sono computabili per determinare la potenzialità edificatoria massima dell'ambito territoriale.

Non concorrono altresì alla definizione della capacità edificatoria ancorché ricomprese in ambiti di trasformazione:

- le attrezzature (servizi esistenti) che risultano essere già pubbliche e/o di uso pubblico alla data di adozione del PGT, salvo i casi in cui il PGT stesso non indichi specificamente la possibilità di trasformazione da servizi ed infrastrutture pubbliche e/o di uso pubblico ad aree ed immobili destinati ad altre attività di natura residenziale, produttiva, terziaria.
- le aree destinate dal PGT alla viabilità pubblica esistente, individuata sugli elaborati grafici del PGT

6.1.2) Superficie fondiaria (SF):

è la superficie di un'area del territorio interessata da interventi urbanistici quale risultato della superficie territoriale (S.t.) dedotte le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, le aree di rispetto della viabilità e dei corsi d'acqua, qualora espressamente individuate come aree di rispetto e non come limite di rispetto e di arretramento dell'edificazione, nonché le aree destinate a verde ecologico/paesistico per le quali è inibita la trasformazione ai fini edificatori, nonché le aree interessate da vincoli in forza dei quali non è ammessa l'edificabilità.

6.1.3) Superficie coperta (Sc):

è l'area risultante dalla proiezione su di un piano orizzontale ideale, corrispondente alla quota del terreno, del perimetro esterno fuori terra dell'edificio, con le seguenti prescrizioni:

- a) per i fabbricati con destinazione diversa dalla produttiva sono escluse dal computo della Sc. le parti fuori terra aggettanti aperte quali balconi, sporti di gronda e simili (sono invece computate per la proiezione orizzontale sul terreno le scale realizzate all'esterno del fabbricato ancorché aggettanti e non ancorate al suolo di collegamento tra diversi piani del fabbricato, non considerando quindi quelle di collegamento tra il piano terra o rialzato del fabbricato ed il terreno circostante); non sono considerate ai fini della verifica della s.c. le scale esterne dei fabbricati esistenti o autorizzati alla data di entrata in vigore del presente PGT nonché quelle di nuova realizzazione nell'ambito degli interventi di riqualificazione di tali fabbricati e quelle la cui realizzazione è necessaria ai fini dell'adeguamento dei fabbricati esistenti per esigenze connesse alle norme per la sicurezza;
- b) per i fabbricati con destinazione produttiva, le tettoie, i portici ed in genere i manufatti aperti su di uno o più lati sono computati nella Sc per il 65 % della superficie ricavata dalla proiezione al suolo delle rispettive coperture, con esclusione delle parti aggettanti, rispetto al filo di facciata o alle strutture portanti, aperte, quali: sporti di gronda, pensiline e simili che non sono da considerare nella verifica della superficie coperta,
- c) per i fabbricati con destinazione commerciale, le aree di esposizione all'aperto a cielo libero delle merci sono interamente computate nella Sc.
- d) per i fabbricati con destinazione diversa da quella residenziale sono altresì escluse dal computo della Sc. le superfici dei silos, dei serbatoi e dei depositi a cielo aperto di carattere provvisorio; sono invece da considerare nella superficie coperta le strutture (compresi silos, serbatoi, ecc..) che costituiscono impianti fissi e stabili connessi ai fabbricati per lo svolgimento delle attività, nonché le aree di esposizione stabile delle merci per le destinazioni commerciali di cui al punto c),.
- e) Fatte salve eventuali disposizioni specifiche di zona è consentito, per i fabbricati esistenti alla data di entrata in vigore della Legge 122/1989, realizzare autorimesse al servizio di fabbricati, in deroga alla verifica del rapporto di copertura (Rc) ed alla verifica del superficie drenante (Sd), fino ad un massimo di 1,5 mq ogni 10 mc di volume se di pertinenza alla residenza e nei limiti delle superfici previste all'art. 11 per le altre destinazioni. Le superfici delle autorimesse esistenti concorrono al calcolo del P

min ammesso. Le disposizioni di cui ai precedenti due commi prevalgono comunque su eventuali disposizioni regolamentari con esse in contrasto

6.1.4) Superficie lorda di pavimento (Slp):

E' la somma delle superfici dei singoli piani dell'edificio, entro e fuori terra, comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali, compresa la superficie degli eventuali soppalchi, misurata al lordo dei muri e divisori interni e dei muri perimetrali.

Vengono pertanto conteggiate nel computo della Slp anche le superfici dei locali ricavati entro terra o in seminterrato destinate a depositi, magazzini, uffici, laboratori, sale riunioni, e comunque le superfici agibili, ad eccezione di quanto definito nelle specifiche dei casi di esclusione successivamente descritti.

Per il calcolo della S.I.p. valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:

- a) Sono escluse dal computo della S.I.p. le superfici relative a aggetti e spazi aperti, quali terrazze, balconi, logge e porticati;
 - b) Sono escluse dal computo della S.I.p. le superfici relative ai volumi tecnici, e cioè i vani e gli spazi con specifica ed esclusiva destinazione, strettamente necessari a contenere, a prescindere dalla collocazione, le apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati (impianti termici, elettrici, di condizionamento dell'aria, di captazione e di trasformazione dell'energia solare, di raccolta e sgombero dei rifiuti, idrici, telefonici, ecc..) ed i vani tecnici (cunicoli, cavedi, intercapedini);
 - c) Sono escluse dal computo della S.I.p. le superfici, al servizio di più unità abitative, relative ai vani scala, agli androni di ingresso e gli spazi comuni di distribuzione, ai vani ascensori, purché tali superfici siano delimitate da un vano proprio, distinti e separati fisicamente dagli spazi di abitazione; sono altresì escluse dal computo della S.I.p. le scale esterne dei fabbricati esistenti o autorizzati alla data di entrata in vigore del presente PGT, e quelle di nuova realizzazione nell'ambito degli interventi di riqualificazione di tali fabbricati, nonché quelle la cui realizzazione è necessaria ai fini dell'adeguamento dei fabbricati esistenti per esigenze connesse alle norme per la sicurezza ed l'abbattimento di barriere architettoniche.
 - d) Il vano scala, interno ed al servizio esclusivo della singola abitazione, è computato per la superficie di proiezione alla base, del vano scala stesso, con esclusione dei vani scala che collegano il piano interrato e seminterrato con il piano terreno in cui si trovano i locali dell'abitazioni principali
 - e) Sono escluse dal computo della la S.I.p. le superfici relative a locali accessori (vani di servizio non direttamente collegati ai vani abitabili), in cui non sia prevista permanenza di persone, di pertinenza delle unità immobiliari destinate ad abitazioni, quali ad esempio cantine, lavanderie, locali raccolta rifiuti, locali tecnici, con altezza utile non superiore a m. 2,40 (è consentita un'altezza maggiore per i soli locali tecnici qualora richiesta da norme vigenti, o dagli Enti preposti al controllo), realizzati al piano terreno, o ai piani seminterrati nella misura massima del 60% della S.I.p. delle superfici abitabili, le superfici che eccedono tale percentuale verranno computate nel calcolo della S.I.p.. Le superfici dei locali accessori, con le caratteristiche di cui sopra, realizzate nel piano interrato o seminterrato (intendendo come seminterrato i locali in cui la distanza tra la quota 0.00 di riferimento e il piano di calpestio del primo solaio abitabile non sia superiore a 1,20 mt.) sono invece sempre escluse dal calcolo della S.I.p.. Sono inoltre escluse dal calcolo della S.L.P. le superfici dei locali accessori esistenti alla data di adozione del PGT e regolarmente autorizzate, realizzate fuori terra con altezza netta interna inferiore o uguale a mt. 2,60 nonché quelle interrate e/o seminterrate. I locali per il deposito delle biciclette realizzati negli edifici con più di tre unità abitative, con superficie utile interna non superiore a 20 mq., sono esclusi dalla S.I.p., mentre la superficie eccedente è inclusa nella Slp.
 - f) Sono escluse dal computo della S.I.p. le superfici relative ad autorimesse destinate alla sosta ed al ricovero di autovetture di pertinenza di singole unità immobiliari residenziali,
 - per l'intera superficie destinata a parcheggio se realizzate entro terra o al piano seminterrato;
 - se realizzati fuori terra, fino ad un massimo di 1,5 mq ogni 10 mc di volume, la superficie eccedente verrà conteggiata nella S.I.p.;
- Sono altresì escluse dal computo della S.I.p. le superfici, relative a parcheggi, al servizio delle **attività diverse dalla destinazione residenziale:**
- nel limite del Pmin se realizzate in strutture edilizie fuori terra anche multipiano purché in edifici autonomi e separati rispetto a quelli destinati all'attività cui sono asserviti;
 - per l'intera superficie se realizzate nel piano interrato dei fabbricati o nel sottosuolo nelle aree di pertinenza o in aree all'uopo asservite, nonché quelli realizzati sulla copertura del fabbricato.
- g) Sono escluse dal computo della S.I.p., le superfici dei locali nel sottotetto in cui l'altezza media ponderale interna sia inferiore o uguale a 2,40 mt., considerata per i singoli vani in caso di suddivisione interna, ad esclusione dei locali disimpegno/corridoio, che possono avere altezza maggiore; per la verifica dell'altezza non sono da considerare eventuali controsoffittature ma solo

l'altezza da pavimento al solaio o all'intradosso della copertura e gli ingombri degli abbaini con luce max interna fino a mt. 1,20.

- h) sono interamente computati nella S.I.p. le superfici dei manufatti di originaria destinazione rurale esistenti ad esclusione di quelli collocati negli ambiti agricoli, per i quali ai fini del recupero sono definite specifiche norme al capo IV articolo 44.5 ;
- i) Per le destinazioni diverse da quelle residenziali, nel computo della S.I.p. sono compresi sia i locali destinati all'attività, che i locali e gli spazi esterni, al coperto, destinati ad esposizione dei prodotti e al deposito di merci, nonché la superficie che ospitano in forma stabile attrezzature e macchinari per lo svolgimento dell'attività, con esclusione solo dei volumi tecnici di cui al punto b).

6.1.5) Altezza massima degli edifici (H):

definisce per ogni singola zona l'altezza massima ammissibile degli edifici dal suolo in termini metrici (Hm).

L'altezza metrica viene calcolata, dalla quota zero convenzionale, considerando come tale la quota del marciapiede, o quella della strada antistante l'accesso principale dell'area di pertinenza del fabbricato, aumentata di 30 cm., fino ad una delle seguenti quote:

- a) per i fabbricati a destinazione diversa da quella produttiva, fino al punto più alto dell'estradosso della copertura;
Sono comunque sempre esclusi dalla verifica dell'altezza massima i camini e gli impianti tecnologici che svettano oltre l'altezza massima
- b) per i fabbricati a destinazione produttiva, fino alla quota del punto più alto dell'estradosso della copertura, senza tener conto:
 - delle torri di raffreddamento e dei camini funzionali agli impianti,
 - dei volumi tecnici che svettano oltre il punto più alto per una quota non superiore ad 2,50 mt.
 - degli impianti tecnici quali strutture per pannelli solari,
 - dei pannelli perimetrali di contenimento della copertura che non superino di oltre 50 cm. il punto più alto della copertura,

Per gli edifici accessori, comprese le autorimesse l'altezza dei fabbricati si misura dalla quota naturale del terreno. Per quelli realizzati a confine di proprietà si applicano le norme di cui all'art. 10.3.

6.1.6) Volume (V):

6.1.6.1 Per gli edifici residenziali è definito dal prodotto della S.I.p., di tutti i piani, per l'altezza virtuale di 3,00 mt., ai fini delle verifiche urbanistiche-edilizie; per quanto invece attiene il calcolo per la determinazione dei contributi concessori il volume è dato dalla S.I.p., comprensiva delle superfici di cui al precedente art. 6.1.4 lett. e), eccetto quelle dei piani interrati e seminterrati, per l'altezza virtuale di mt 3,00.

La presente definizione viene utilizzata, anche per gli edifici non residenziali, ai fini della determinazione dei contributi di concessione -riferiti alla residenza- nonché per la determinazione della quantità dei parcheggi privati, da realizzare in attuazione dell'art. 41 sexies L. 1150/42 e sue successive modificazioni ed integrazioni, riferita a tutte le destinazioni.

6.1.6.2 Per gli interventi che comportano demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti (ristrutturazione e/o sostituzione edilizia) il volume (V) considerato quale esistente, di cui è ammessa la demolizione e la successiva ricostruzione, è misurato quale volume reale fuori terra del solido del fabbricato, racchiusa entro il perimetro delle strutture murarie e la copertura, compresi i porticati e i loggiati delimitati da strutture portanti.

Sono comunque escluse dal calcolo del volume esistente le superfici relative alle tettoie aperte almeno su tre lati ed alle autorimesse esistenti autorizzate e/o accatastate, qualora non cubate in sede di edificazione.

Per i fabbricati caratterizzati da un'articolazione di corpi di fabbrica con differenti altezze il volume sarà definito dalla somma dei volumi dei diversi corpi di fabbrica calcolata secondo quanto definito al comma precedente per ciascun corpo di fabbrica o parte del fabbricato.

In caso di intervento di sostituzione edilizia in un lotto edificato in cui la capacità edificatoria è già saturata è ammesso il recupero di tutto il volume esistente computato secondo le prescrizioni del presente comma. Per la verifica dei parametri edilizi relativi all'edificio di nuova edificazione si applicano invece le modalità di calcolo del volume di cui al precedente comma 6.1.6.1.

In caso di intervento di sostituzione edilizia in un lotto edificato, in cui a seguito della verifica dell'area di pertinenza di cui all'art. 8, solo parzialmente saturo, per l'intervento di nuova edificazione successivo alla demolizione, la capacità edificatoria residua potrà essere sommata al volume esistente demolito (in tutto o in parte) computato secondo le prescrizioni del presente comma. Per la verifica dei parametri edilizi relativi all'edificio di nuova edificazione si applicano invece le modalità di calcolo del volume di cui al precedente comma 6.1.6.1.

6.1.7) Superficie drenante (SD):

è la parte di superficie del lotto costituita dalla superficie di terreno libera da qualsiasi costruzione, nel suolo od in sottosuolo priva di pavimentazioni che inibiscono il drenaggio delle acque nel sottosuolo.

Ai fini della verifica della superficie drenante, si applicano le seguenti disposizioni - nel caso in cui gli spazi dovessero essere completate con manti superficiali non a verde:

- ghiaietto, pietrischetto posati su terreno naturale o sabbia naturale: superficie considerata totalmente filtrante
- autobloccanti in cemento tipo "prato armato" sono considerati filtrante al 50% mentre gli autobloccanti in P.V.C. sono da considerarsi filtranti al 100%.

"Per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del PGT, in caso di interventi che comportano modifiche della pavimentazione, ai fini della verifica della superficie drenante, in caso di SD esistente inferiore a quella prevista dalle presenti norme, non dovrà essere diminuita la superficie drenante complessiva esistente sul lotto alla data di entrata in vigore del PGT."

6.1.8) Vincolo di facciata (V.F.):

si intende la linea di edificazione da mantenere in caso di interventi di sopralzo, di ampliamento, di ricostruzione e di nuova costruzione; al fine di garantire la continuità della cortina edilizia; detto vincolo impone, in conformità anche a quanto indicato nelle norme di zona: l'altezza e la continuità delle falde di copertura ed il raccordo con le eventuali discontinuità; la ripresa degli elementi maggiormente caratteristici e tradizionali, quali la tipologia delle finestre, degli infissi, delle cornici, i materiali ed i colori.

6.1.9) Confine stradale in zone urbane (CS) ai fini delle distanze (DS):

è definito dal limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione e dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza è definito dalla linea che separa la sede stradale esistente o di progetto dall'area edificabile o con altra destinazione.

6.1.10) Superficie di vendita di un esercizio commerciale:

è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

La superficie di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobilifici, concessionarie di automobili e altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) è calcolata in misura di 1/8 della superficie lorda di pavimento. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte per medie e/o grandi strutture di vendita.

La superficie di vendita degli esercizi che, nello stesso locale, effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio (possibile per: macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato; materiale elettrico; colori e vernici, carte da parati; ferramenta e utensileria; articoli per impianti idraulici, a gas e igienici; articoli per riscaldamento; strumenti scientifici e di misura; macchine per ufficio; auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio; combustibili; materiali per l'edilizia; legnami) è calcolata nella misura di 1/2 della superficie lorda di pavimento complessivamente utilizzata. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte per medie e/o grandi strutture di vendita.

6.2 Indici urbanistici ed edilizi

- it** indice di fabbricabilità territoriale:
definisce la massima superficie lorda di pavimento (Sl.p.) realizzabile per ogni mq di superficie territoriale (S.t.) edificabile compresa all'interno del perimetro di Piano Attuativo.
Ai fini dell'attuazione del PGT, ed in particolare dei meccanismi di perequazione e compensazione, per l'indice di utilizzazione territoriale vengono individuate le seguenti ulteriori articolazioni:
- **l'indice territoriale specifico** (IT_s) costituisce l'indice territoriale di edificazione da utilizzare per calcolare la capacità edificatoria massima (espressa per unità di superficie o per volumetria e/o superficie complessivamente edificabile assegnata al comparto), assegnata a tutte le aree incluse entro il perimetro di ogni area di trasformazione o nei comparti delle aree di completamento soggetti a pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato;
 - **l'indice territoriale derivato** (IT_d), costituisce l'indice territoriale di edificazione da utilizzare per calcolare la capacità edificatoria massima (espressa per unità di superficie o per volumetria e/o superficie complessivamente edificabile assegnata al comparto dell'ambito di trasformazione o al comparto urbanistico di edificazione diretta), che può essere aggiunta a quella propria dell'area o del comparto utilizzando i diritti volumetrici relativi alla perequazione diffusa (aree destinate alla realizzazione di servizi) o alla compensazione/mitigazione ambientale, secondo prescrizioni e limiti stabiliti dalle norme o dalle specifiche schede di intervento in caso di interventi che riguardano ambiti di trasformazione;
 - **l'indice territoriale di scopo** (IT_{sc}), costituisce l'indice territoriale di edificazione da utilizzare per calcolare la capacità edificatoria massima (espressa per unità di superficie o per volumetria e/o superficie complessivamente edificabile assegnata al comparto), che può essere ulteriormente aggiunta a quella dell'ambito definita in applicazione ai due precedenti indici, entro i limiti minimi e massimi stabiliti dalle schede di intervento di ciascun ambito, quale monetizzazione di diritti volumetrici teorici finalizzati alla realizzazione di servizi ed infrastrutture di interesse generale definiti dalle schede d'ambito, o destinati ad interventi di valorizzazione ambientale ed energetica definiti dal Piano delle Regole o dal Piano dei Servizi.
- if** indice di fabbricabilità fondiaria:
definisce la massima superficie lorda di pavimento (S.l.p.) realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (S.f.)
- lfd-** l'indice di fabbricabilità fondiaria derivato (If_d), costituisce l'indice territoriale di edificazione da utilizzare per calcolare la capacità edificatoria massima (espressa per unità di superficie), che può essere aggiunta a quella propria della superficie fondiaria dell'area interna al tessuto urbano consolidato, utilizzando i diritti volumetrici relativi alla perequazione diffusa o alla compensazione ambientale (If_{cp});
- Rc** Rapporto di copertura:
definisce la percentuale massima di superficie coperta (SC) realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (S.f.).
- Sd** Superficie drenante:
definisce la percentuale minima di superficie che deve mantenere le caratteristiche drenanti del terreno naturale mediante la sistemazione a verde o equipollente (S.D.) e si calcola in percentuale rispetto alla superficie fondiaria.
- Hm** Altezza metrica degli edifici:
definisce l'altezza massima (H) ammissibile misurata in termini metrici.
- Hp** Altezza degli edifici:
definisce l'altezza massima (H) ammissibile misurata in termini parametrici (piani).
- P min.** Parcheggio minimo:
La quota minima di parcheggi da reperire per gli interventi edilizi è disciplinata dall'art. 11.

6.3 Criteri di applicazione degli indici urbanistici ed edilizi

Gli indici ed i parametri generali che regolano gli interventi edilizi nelle diverse zone urbanistiche, si verificano per gli interventi di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamento e di sopralzo, ad eccezione degli ampliamenti una-tantum disciplinati dalla specifica norma di piano.

In caso di interventi su edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente PGT, per la verifica della superficie coperta, qualora la superficie coperta esistente sia già superiore al massimo assentito dal Rapporto di copertura (RC) previsto dalle specifiche norme d'ambito, non potrà essere aumentata la superficie coperta complessiva esistente sul lotto; sono comunque esclusi dalla verifica del Rapporto di Copertura gli ampliamenti una-tantum, come meglio definito all'art. 14.2.

Per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del PGT, in caso di interventi che comportano modifiche della pavimentazione, ai fini della verifica della superficie drenante, in caso di SD esistente inferiore a quella prevista dalle presenti norme qualora sia già superato l'indice V_t min. ammesso, non dovrà essere diminuita la superficie drenante complessiva esistente sul lotto alla data di entrata in vigore del PGT.

L'indice P. min si verifica per gli interventi di nuova costruzione o di ricostruzione, nonché per gli interventi di sopralzo e di ampliamento che prevedano la formazione di nuove unità superiori alle esistenti; è altresì prescritta la verifica dell'indice P. min per gli interventi di ristrutturazione edilizia che interessino- anche a mezzo della sola modificazione della destinazione d'uso- unità funzionali da utilizzare per le destinazioni terziarie (direzionali e commerciali), ricettive e per le strutture sociali, assistenziali sanitarie e dello spettacolo, per le quali destinazioni è comunque ammessa la monetizzazione in caso di impossibilità a reperire la dotazione prevista dalle norme di zona.

6.4 Sfruttamento della edificabilità massima:

L'indice di edificabilità territoriale relativo alle aree assoggettate a piano attuativo s'intende attribuito uniformemente a ciascuna porzione della superficie oggetto del piano attuativo, prescindendo dall'uso previsto per la porzione stessa dal PGT o dal piano attuativo, l'it così attribuito a porzioni per le quali sia previsto l'uso pubblico o sulle quali comunque non sia prevista l'edificazione, sarà realizzato, secondo i meccanismi di perequazione previsti, previa le necessarie intese tra i proprietari, sulle porzioni in cui è invece prevista l'edificazione.

Art. 7. DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO E CRITERI PER LE MODIFICHE DELLE DESTINAZIONI D'USO IN ATTO

7.1 Definizioni generali

Per garantire l'ordinato assetto delle diverse funzioni, il PGT definisce le destinazioni d'uso ammesse e/o inibite nel territorio comunale.

Dette destinazioni d'uso si distinguono in principali (in quanto idonee, con la loro presenza, a qualificare e connotare un'area o un edificio) e complementari.

Non sono invece né individuate né definite dal PGT le destinazioni connesse, in quanto esse accedono alla destinazione propria dell'unità immobiliare o del compendio di unità immobiliari costituenti insediamento, nei quali dette destinazioni sono insediate (al servizio, appunto, della destinazione propria), senza nessuna autonomia né fisico-strutturale né edilizia né funzionale. Così: l'ufficio e lo spazio espositivo o commerciale e la mensa connessi ad un'attività produttiva, che connota di sé l'intera unità immobiliare o l'intero insediamento, oppure l'edificio connesso ad una attività commerciale oppure l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande all'esclusivo servizio di un insediamento sportivo oppure le attività ricettive (agrituristiche) o di vendita dei prodotti connesse all'azienda agricola partecipano della destinazione propria dell'unità immobiliare o dell'insediamento al quale sono inerenti. La destinazione connessa, però, si considera rilevante, sotto il profilo urbanistico, ove l'ambito fisico-edilizio, nel quale è insediata, assuma autonomia, anche solo potenziale, così da poter essere reso autonomo e trasferito, in proprietà od in uso, separatamente, fatta salva comunque la disciplina specifica del cambio di destinazione d'uso dettata dalle presenti norme.

Sono destinazioni principali quelle residenziale, produttiva (attività industriale, artigianale e, comunque, di produzione di beni e servizi nonché di deposito), direzionale e commerciale (attività terziarie, quali quelle di prestazione di servizi professionali, bancari, assicurativi, finanziari, di ricerca -direzionale- e quelle di vendita al minuto od all'ingrosso, di somministrazione di alimenti e bevande, di esposizione e di deposito -commerciale-), di servizio (attività di studio e ricerca, ricreative, culturali, sociali, sanitarie, sportive, del tempo libero, centri congressuali, sale per spettacoli e simili) ed agricola (funzioni produttive ed abitative connotate dalla comune inerenza ad un'azienda agricola). Le destinazioni di servizio si distinguono tra pubbliche, private di interesse collettivo e private.

Altre disposizioni principali sono puntualmente indicate dalle norme d'ambito, che possono altresì limitare -in relazione alla vocazione propria dei singoli ambiti territoriali nonché alle specifiche esigenze, alle eventuali controindicazioni e condizioni ambientali ostative rilevate nel contesto urbano- la gamma funzionale di norma propria delle diverse destinazioni principali.

Le destinazioni complementari sono definite in relazione alla destinazione principale con la quale, normalmente, convivono, realizzando un positivo sistema funzionale integrato. Le norme possono definire la soglia dimensionale massima delle unità immobiliari utilizzabili per le destinazioni complementari ovvero alle limitazioni funzionali, tipologiche o localizzative per garantire il positivo equilibrio della zona o dell'intero contesto urbano.

La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati deve risultare dagli elaborati grafici degli strumenti urbanistici attuativi (PdC, Dia, PA, PII od altri atti equivalenti) e dalle tavole di progetto, allegate ai titoli edilizi abilitativi.

7.2. Definizione degli usi urbani

La destinazione d'uso indicata, ai sensi dell'art. 51 della regionale 11 marzo 2005, n. 12, è da intendersi come destinazione principale, e saranno consentite anche tutte quelle destinazioni che risultino ad essa complementari od accessorie e con essa compatibili, nelle quantità e nei modi stabiliti dalle presenti norme.

In funzione della disciplina delle destinazioni ammesse la definizione degli usi è la seguente:

7.2.1. RESIDENZA

Funzioni principali

Abitazioni (RP) Per abitazioni si intendono oltre ai locali abitabili degli alloggi, gli spazi accessori di servizio diretto quali scale, androni, locali comuni, soffitte, cantine autorimesse ecc

Funzioni complementari

Artigianato di servizio (RA)

Attività di tipo artigianale che non svolgono funzioni produttive vere e proprie, ma rendono un servizio alla casa, alla persona ed alle attività urbane in genere.

Quali ad esempio: elettricisti, falegnami, idraulici, fotografi, orafi, parrucchieri, estetiste, istituti di bellezza, laboratori odontotecnici, lavanderie-stirerie, legatorie, restauratori, sartorie, radiatoriparatori, tappezzerie, vetrai, corniciai, laboratori artigianali per la trasformazione di alimenti tipo panetterie, pasticcerie, torrefazioni, gelaterie, ecc..

Comprende oltre alle attività specifiche, gli spazi di servizio, di supporto di magazzino delle attività ammesse come sopra descritte, nonché gli spazi tecnici.

Terziario commerciale e direzionale, (RT)

Attività di tipo commerciale e direzionale compatibili con la residenza.

Quali ad esempio: uffici e studi professionali, sedi per associazioni, istituzioni ed enti pubblici, sedi per attività politiche sindacali e culturali, ambulatori e laboratori per analisi mediche, uffici direzionali, sportelli bancari e assicurativi, agenzie di viaggio, gallerie d'arte, ecc..

Esercizi commerciali di vicinato e pubblici esercizi; non sono invece ammesse le sale pubbliche da gioco, intendendo come tali gli esercizi dotati di locali allestiti specificamente per lo svolgimento del gioco lecito o in cui sono presenti apparecchiature da divertimento ed intrattenimento, come meglio definiti dalla specifico regolamento comunale.

Attrezzature e servizi di base (RS)

Attività ed attrezzature di servizio pubbliche, di interesse pubblico o collettivo.

Quali ad esempio: asili nido e servizi similari, strutture scolastiche di ogni ordine e grado, sia pubbliche che private, attrezzature culturali e sociali, strutture sanitarie, attrezzature ricreative e sportive, parcheggi, enti turistici e promozionali, patronati e sedi di associazioni senza scopo di lucro, centri di orientamento ed attività ad esse assimilate

Non sono ammesse attrezzature per il culto ad eccezione di quelle già esistenti, non sono inoltre ammesse altre attività similari che per lo svolgimento necessitano di strutture con tipologie edilizie differente rispetto a quelle tradizionali di abitazione.

Abitazioni collettive (RC)

Collegi, convitti, conventi, case di riposo, case di cura, studentati, ecc.. comprensivi sia delle zone di abitazione che dei servizi comuni

Attrezzature ricettive (RR)

Sono attrezzature ricettive: alberghi, pensioni, hotel, residence, bed and breakfast comprensive sia delle parti ricettive che di quelle di servizio, di soggiorno e di ritrovo (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, bar, ristoranti, sale riunioni, sale congressi, ecc...), comprensive anche delle strutture di somministrazione alimenti e bevande di cui al punto successivo qualora associate con l'attività principale ricettiva.

Attività di somministrazione di alimenti e bevande (RRS)

Sono attrezzature ricettive e di servizio destinate alla somministrazione di alimenti e bevande, e comprendono sia gli spazi ricettivi che le strutture di servizio (cucine e spazi per la preparazione degli alimenti da somministrare, depositi, spazi tecnici, ecc...), e sono disciplinati dalla L.R. n. 30 del 24.12.2003 e successive modificazioni ed integrazioni.

7.2.2 ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Funzioni principali

Artigianato di servizio (PA)

Attività di tipo artigianale di servizio alla casa ed alla persona ed in generale le attività artigianali che non comportano lavorazioni con processi produttivi di tipo industriale.

Comprende oltre alle attività specifiche, gli spazi di servizio, di supporto di magazzino delle attività ammesse come sopra descritte, nonché gli spazi tecnici.

Attività di produzione e trasformazione di beni (P1)

Attività, sia di carattere industriale sia artigianale, di produzione e trasformazione di beni svolti in fabbricati con tipologia e destinazione propria, con spazi di laboratorio e magazzino e relativi spazi strumentali integrati nell'unità produttiva.

Depositi connessi alle attività produttive dell'azienda ancorché con sede lavorativa separata e allocata anche al di fuori del territorio comunale.

Artigianato di servizio alla produzione, compresi riparazione di beni di consumo, stoccaggio di materiali e/o manufatti connessi alla produzione.

Laboratori di ricerca applicata finalizzata alla produzione.

Officine meccaniche con annessi autosaloni.

Comprende oltre alle attività specifiche, gli spazi di servizio (uffici, servizi, spogliatoi, mense ecc.), di supporto di magazzino, nonché gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale, in quanto compresi negli immobili che la costituiscono.

Attività di produzione servizi (P2)

Attività di produzione di servizi, escluse le attività commerciali, quali attività di ricerca, produzione dati, progettazione, attività direzionali e amministrative, al servizio delle attività produttive ecc.... Fanno parte del presente uso sia gli spazi destinati in senso stretto alle attività sia gli spazi di supporto e di servizio, le mense, i locali accessori gli archivi e gli spazi tecnici. Compreso sia lo spazio per gli operatori delle attività e le attrezzature per le attività, che di servizio (archivi, spazi tecnici ecc..).

Logistica (TL)

Sono considerati insediamenti dedicati alla logistica, gli spazi destinati alle attività di movimentazione, immagazzinamento, conservazione, confezionamento e distribuzione dei prodotti, finiti e semilavorati, destinati alla lavorazione e di merci destinate alla vendita, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.

Gli oneri di urbanizzazione da corrispondere dovranno essere commisurati alle destinazioni principali cui tali attività sono correlate (attività per la produzione di beni o di servizi o attività commerciali)

Attività di magazzinaggio ed autotrasporto (PMA)

attività non direttamente connesse alla produzione delle merci finalizzate al deposito ed alla custodia di merci e attrezzature ancorché separate e autonome nella loro localizzazione rispetto ai fabbricati di produzione.

Funzioni complementari

Attività complementari di carattere terziario e commerciale integrate (PC1)

Laboratori di ricerca e prova sui materiali e sui prodotti, servizi tecnici ed informatici, impianti tecnologici

Attività commerciali concernenti il deposito, l'esposizione e la commercializzazione dei prodotti e manufatti derivanti dall'attività produttiva svolta, (intendendosi come tali i prodotti derivanti dalla produzione propria e del gruppo di appartenenza, con esclusione dei prodotti provenienti da settori merceologici diversi da quello a cui appartiene l'insediamento produttivo).

Attività complementari di carattere residenziale (PC2)

Le abitazioni per titolare dell'azienda e per il personale di custodia dipendente nonché altre abitazioni di servizio espressamente connesse all'attività, sino ad un massimo di n. 1 unità abitativa di SIp massima di mq.150 una-tantum, per ogni unità produttiva

Attrezzature e servizi complementari agli insediamenti produttivi (PC3)

attrezzature di servizio delle attività produttive insediate (attrezzature sportive, centri e servizi ricreativi a scopo sociale, attività di somministrazione di alimenti e bevande al servizio delle attività produttive insediate quali mense aziendali, punti ristoro convenzionati, ecc...), nonché attrezzature di interesse collettivo compatibili con le attività produttive (piattaforme e centri di raccolta per i rifiuti solidi urbani)

Attività complementari di carattere commerciale (PC4)

Esercizi commerciali di vicinato o di media dimensione del settore merceologico non alimentare che risultano scarsamente compatibili con le zone residenziali, in quanto comportanti l'impiego di tipologie edilizie industriali (tettoie, capannoni, ecc.), o lo stoccaggio all'aperto di merci, manufatti ed attrezzature, o l'adozione di lavorazioni e manipolazioni moleste, o per il traffico pesante generato; (quali rivendite di materiali per l'edilizia, depositi di acque, vini e bevande venduti con il sistema della vendita a domicilio, rivendite di animali, autosaloni, ecc). Sono ammesse le sale pubbliche da gioco, intendendo come tali gli esercizi dotati di locali allestiti specificamente per lo svolgimento del gioco lecito o in cui sono presenti apparecchiature da divertimento ed intrattenimento, secondo le specifiche ed i requisiti definiti da regolamento comunale.

Attività complementari di servizio privato (PC3)

Sono considerati quali destinazioni compatibili le attività di servizio alla persona di natura privata (attrezzature sportive, centri benessere, centri ludico-ricreativi, con le relative attività accessorie quali attività di somministrazione di alimenti e bevande, punti ristoro, ecc...)

7.2.3 TERZIARIO DIREZIONALE, COMMERCIALE, ATTREZZATURE RICETTIVE

Funzioni principali

Direzionale e terziario in genere (TD)

Attività terziarie di produzione di servizi, escluse le attività commerciali, quali studi professionali, uffici pubblici e privati, attività direzionali, amministrative, finanziarie e di rappresentanza di interesse generale. Fanno parte del presente uso sia gli spazi destinati in senso stretto alle attività sia gli spazi di supporto e di servizio, le mense, i locali accessori gli archivi e gli spazi tecnici. Compreso sia lo spazio per il pubblico che di servizio (archivi, locali per campionari, spazi tecnici ecc..).

Attrezzature turistico-ricettive (TR)

Sono attrezzature ricettive alberghi, pensioni, hotel, residence, ostelli, pensionati, comprensive sia delle parti ricettive che di quelle di servizio, di soggiorno e di ritrovo (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, bar, ristoranti, sale riunioni, sale congressi, ecc...), centri sportivi, maneggi, comprensive anche delle strutture di somministrazione alimenti e bevande di cui al punto successivo qualora associate con l'attività principale ricettiva.

Attrezzature per lo spettacolo (TT)

Cinema, teatri, centri congressuali polivalenti, strutture espositive, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo, ecc..., comprensive anche delle strutture di somministrazione alimenti e bevande di cui al punto successivo qualora associate con l'attività principale ricettiva. Oltre agli spazi destinati al pubblico sono compresi gli spazi di servizio e di supporto e gli uffici complementari.

Attività di servizio privato (PC3)

attività di servizio alla persona di natura privata (attrezzature sportive, centri benessere, centri ludico-ricreativi, con le relative attività accessorie quali attività di somministrazione di alimenti e bevande, punti ristoro, ecc...)

Logistica (TL)

Sono considerati insediamenti dedicati alla logistica, gli edifici destinati alle attività di movimentazione, immagazzinamento, conservazione, confezionamento e distribuzione dei prodotti, finiti e semilavorati, destinati alla vendita, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio, il confezionamento e l'imballaggio.

Destinazioni Commerciali

Per destinazioni d'uso commerciali, ai sensi della presente normativa, si intendono tutte le modalità di utilizzazione di spazi costruiti o aperti per l'alienazione al dettaglio o all'ingrosso di merci, esercitate da qualunque tipo di operatore o impresa, indipendentemente dalla forma giuridica dalla normativa di legge in base a cui opera o dal tipo di organizzazione aziendale, a condizione che gli spazi stessi siano in grado di consentire costantemente:

- la presenza del personale addetto alla vendita (salvo in caso di uso di distributori automatici);
- lo stoccaggio, anche in quantità limitata, delle merci poste in vendita o somministrate nell'esercizio;
- l'accesso ai clienti;

Sono considerati come destinazioni d'uso commerciali anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita quali i servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, locali espositivi, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita.

La vendita diretta dei soli propri prodotti svolta all'interno di complessi aziendali destinati alla produzione o all'assemblaggio dei prodotti stessi non è considerata destinazione d'uso commerciale ma è assimilata alla destinazione principale di tipo produttivo alle seguenti condizioni:

- che l'accesso dei clienti avvenga dall'interno del complesso produttivo senza accesso diretto dalla pubblica via;
- che la superficie utilizzata per la vendita non superi quella consentita per gli esercizi di vicinato.

Nel caso che anche una sola delle suddette condizioni venga a mancare, l'attività verrà considerata destinazione d'uso commerciale a tutti gli effetti, e quindi consentita solo laddove previsto previo ottenimento dell'eventuale cambio di destinazione d'uso.

Sono ammesse le sale pubbliche da gioco, intendendo come tali gli esercizi dotati di locali allestiti specificamente per lo svolgimento del gioco lecito o in cui sono presenti apparecchiature da divertimento ed intrattenimento, secondo le specifiche ed i requisiti definiti da regolamento comunale

Le **destinazioni commerciali** a sua volta si dividono in:

Esercizi commerciali di vicinato (CV)

E' relativo alle diverse tipologie di esercizi commerciali al minuto sia di tipo alimentare che extralimentare classificabili in base alla L.R. n. 14/99 come esercizi di vicinato, e comprende sia gli spazi di vendita che quelli di servizio e di magazzino.

Ai sensi dell'art. 4 del D.lgs n. 114/98, per i comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti, sono classificati Esercizi di Vicinato le strutture commerciali con superficie di vendita non superiore a 250 mq.

Medie Strutture di Vendita (MSV)

E' relativo alle diverse tipologie di esercizi commerciali sia di tipo alimentare (MSV A) che non alimentare (MSV NA) classificabili in base alla L.R. n. 14/99 come esercizi di media dimensione, e comprende sia gli spazi di vendita che quelli di servizio e di magazzino.

Ai sensi dell'art. 4 del D.lgs n. 114/98, per i comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti, sono classificati Medie Strutture di Vendita gli esercizi commerciali con superficie di vendita compresa tra 250 mq. e 2.500 mq e vengono così suddivise:

- Medie strutture di vendita di prossimità (MSV P), con superficie di vendita compresa tra 250 mq. e 600 mq.
- Medie strutture di vendita di rilevanza locale (MSV RL) con superficie di vendita compresa tra 600 e 1.500 mq.
- Medie strutture di vendita di rilevanza sovracomunale (MSV RSC) con superficie di vendita compresa tra 1.500 e 2.500 mq.

Grandi Strutture di Vendita (GSV)

E' relativo alle diverse tipologie di esercizi commerciali sia di tipo alimentare (GSV A) che non alimentare (GSV NA) classificabili in base alla L.R. n. 14/99 come esercizi di grande dimensione, e comprende sia gli spazi di vendita che quelli di servizio e di magazzino.

Ai sensi dell'art. 4 del D.lgs n. 114/98, per i comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti, sono classificate GSV gli esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a 2.500 mq.

Centro commerciale (CC)

Come definito dall'art. 4 comma 1 lettera 5 del D.lgs n. 114/98, ed ai sensi del punto 4.2.1 della D.G.R. n° 8/5054 deve intendersi "Centro commerciale" una Media o una Grande Struttura di Vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.

L'insediamento di due o più strutture commerciali che nel loro insieme vengano a sostanziare, fin dall'inizio o per trasformazione e/o aggregazioni successive, tutte le caratteristiche di cui all'art. 4 comma 1 lettera 5 del D.lgs n. 114/98, e di cui al punto 4.2.1 della D.G.R. n° 8/5054, deve necessariamente venire considerato come centro commerciale, e di conseguenza valutato relativamente alle disposizioni previste in funzione della somma delle superfici di vendita degli esercizi che lo compongono. La superficie di vendita del centro commerciale deve essere considerata pertanto pari a quella risultante dalla somma delle singole superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Strutture di vendita merci ingombranti (SVM)

Ai sensi della vigente normativa regionale la superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilitici, concessionarie d'auto, legnami, materiali edili e simili) è computata secondo i parametri di riduzione ammessi dalla vigente legislazione e normativa in materia.

Attività di somministrazione di alimenti e bevande (RRS)

Sono attrezzature ricettive e di servizio destinate alla somministrazione di alimenti e bevande, e comprendono sia gli spazi ricettivi che le strutture di servizio (cucine e spazi per la preparazione degli alimenti da somministrare, depositi, spazi tecnici, ecc...), e sono disciplinati dalla L.R. n. 6 del 02.02.2010 e successive modificazioni ed integrazioni. Ai fini della disciplina delle destinazioni ammesse in relazione alla compatibilità urbanistica ed ambientale tra le attività destinate alla somministrazione di alimenti e bevande vengono esplicitamente individuate:

Funzioni complementari

Attività complementari di carattere residenziale (TC1)

Le abitazioni per titolare dell'azienda e per il personale di custodia dipendente nonché altre abitazioni di servizio espressamente connesse all'attività.

Attrezzature e servizi connessi agli insediamenti terziari (TC2)

attrezzature di servizio delle attività terziarie e direzionali

7.2.4 ATTIVITÀ AGRICOLE

Funzioni principali

Abitazioni per l'attività (AR)

Per abitazioni si intendono oltre ai locali abitabili degli alloggi, gli spazi accessori di servizio diretto quali scale, androni, locali comuni, soffitte, cantine autorimesse ecc. finalizzati esclusivamente alla conduzione del fondo e delle attività connesse come meglio definito negli articoli di zona

Strutture per la conduzione del fondo (AF)

Si intendono come tali tutte le attrezzature necessarie alla funzione di gestione dei boschi e delle superfici a coltivo, quali legnaie, fienili, depositi per attrezzi, ricovero per i macchinari ecc...

Allevamenti di animali (AG)

Si intendono come tali tutte le attività e le attrezzature necessarie all'allevamento di animali a dimensione industriale, quali stalle, recinti e altri spazi per il ricovero degli animali e delle attrezzature necessarie all'attività, concimaie, silos e depositi per i mangimi ecc..

Serre e coltivazioni di frutta in forma industriale (AS)

Si intendono come tali tutte le attività e le attrezzature necessarie alle coltivazioni di fiori, frutti ecc..

Funzioni complementari

Strutture per l'ospitalità turistica (RAT)

Maneggi, spazi per l'alloggio degli ospiti nelle aziende agrituristiche, bed and breakfast, attrezzature per il ristoro, e per la somministrazione di alimenti e bevande e la vendita dei prodotti dell'attività o di altri strettamente connessi e legati alla trasformazione dei prodotti primari (esempio formaggi, insaccati, gelati, marmellate ecc..) spazi per il gioco e l'intrattenimento funzionali alla ricreazione degli ospiti e dei visitatori dell'azienda, laboratori e attività didattiche ecc..

Comprende oltre alle attività specifiche, gli spazi di servizio, di supporto di magazzino delle attività ammesse come sopra descritte, nonché gli spazi tecnici.

7.2.5 EDIFICI ACCESSORI

Si definiscono edifici accessori i volumi di costruzioni isolate ma insistenti nel medesimo lotto ove esiste già il fabbricato principale a cui sono di servizio, quali depositi attrezzi.

Ad esclusione delle aree ricomprese nel N.S.A. e R.M. oltre alle autorimesse, è ammessa l'edificazione di un solo singolo edificio accessorio (quale ad esempio deposito attrezzi), all'interno del medesimo lotto dell'edificio principale cui risulta asservito, di superficie coperta non superiore a 10 mq. e di altezza interna media non superiore a 2,40 mt.; La realizzazione di edifici accessori al servizio di edifici esistenti alla data di entrata in vigore del PGT, entro il limite dei 10 mq. di superficie coperta e comunque in misura non superiore a quanto previsto dall'art. 3, comma 1, lett. e.6), del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.(20% del volume reale dell'edificio principale), è ammessa in deroga alla verifica dei parametri edilizi, ad eccezione del rispetto della distanza dalle strade e del codice civile.

7.3 Variazioni delle destinazioni d'uso

7.3.1 Mutamenti di destinazione d'uso superiori a mq. 250 di Slp.

Le modificazioni delle destinazioni d'uso, conformi alle previsioni urbanistiche ed alla normativa igienico-sanitaria, con o senza esecuzione di opere edilizie, qualora la Slp interessata dal cambio di destinazione d'uso superi i 250 mq, comportano, ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005, la verifica dell'aumento ovvero della variazione del fabbisogno delle aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di cui all'art. 9 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, compresi i parcheggi, secondo quanto stabilito dalle Norme di attuazione del Piano dei Servizi, nel caso in cui non sia già stata compensata con precedenti modifiche d'uso da documentare dettagliatamente in sede di procedura abilitativa.

Da tale verifica restano esclusi in generale, oltre a quelli inferiori a 250 mq, i seguenti mutamenti di destinazione d'uso:

- a) da unità funzionale "residenziale" a "artigianale e/o produttiva";
- b) da unità funzionale "commerciale o direzionale o alberghiera o terziaria" a "artigianale o produttiva";
- c) da unità funzionale "commerciale o direzionale o alberghiera o terziaria" a "residenziale";
- d) da unità funzionale "residenziale o commerciale o direzionale o alberghiera o terziaria o artigianale o produttiva" ad "agricola".

Per unità funzionale si intende quel complesso di vani organizzati per una utilizzazione unitaria.

Accertata la materiale impossibilità del reperimento totale o parziale degli standard nell'immobile, e relativa area di pertinenza, interessato dal mutamento di destinazione d'uso, può essere accettata la cessione di altra area idonea nel territorio comunale o può essere richiesto di corrispondere all'amministrazione, in alternativa, una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, il tutto come meglio specificato e dettagliato all'art. 5 delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi; ciò fatta salva la corresponsione del contributo di costruzione.

Nell'ambito del nucleo antico le modifiche della destinazione d'uso sono ammesse esclusivamente limitatamente alla compatibilità tipologica ed alle possibilità di adeguamento dell'edificio in funzione all'attività da insediarsi, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse e delle modalità d'intervento prescritte per gli edifici.

7.3.2 Mutamenti di destinazione d'uso fino a mq. 250 di Slp

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, che interessino una Slp fino a 250 mq, purché conformi alle previsioni del presente strumento urbanistico ed alla normativa igienico-sanitaria, e riguardante il superamento delle barriere architettoniche, sono soggetti alla preventiva comunicazione dell'interessato, nonché alla verifica della dotazione dei parcheggi di cui al successivo art. 11.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili connessi alla realizzazione di opere edilizie, che interessino una Slp fino a 250 mq, purché conformi alle previsioni del presente strumento urbanistico ed alla normativa igienico-sanitaria, sono autorizzati tramite lo stesso titolo abilitativo dovuto per dette opere e, qualora dovuta, con l'osservanza della verifica di dotazione dei parcheggi di cui al successivo art. 11.

Le superfici a parcheggio di cui sopra dovranno essere fruibili e direttamente accessibili da spazio pubblico o di uso pubblico almeno durante l'orario di apertura dell'attività.

Sono esentati dalla verifica della superficie a parcheggi di cui all'art. 11 i casi elencati all'articolo 7.3.1 alle lettere a) b) c) e d)

Sono fatte salve le previsioni previste dall'art. 20, comma 1, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono assoggettati a permesso di costruire.

Per quanto attiene all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il contributo dovuto per il mutamento di destinazione d'uso è commisurato alla eventuale maggior somma determinata in relazione alla nuova destinazione rispetto a quella attuale calcolata secondo le tariffe vigenti.

Art. 8. AREE DI PERTINENZA

Le aree utilizzate per gli interventi di nuova edificazione, ampliamento o ricostruzione, in base all'applicazione degli indici di fabbricabilità o di utilizzazione edilizia fondiaria prescritti dal PGT per i relativi ambiti di intervento, secondo le disposizioni delle presenti norme, costituiscono pertinenza delle costruzioni su di esse realizzate.

L'area di pertinenza si definisce saturata quando sia stato completamente utilizzato l'indice di fabbricabilità **(if)** previsto dal PGT per l'area stessa.

Un'area di pertinenza si definisce parzialmente saturata quando l'indice di fabbricabilità o di utilizzazione edilizia previsto dal PGT per l'area stessa consenta incrementi edilizi rispetto al volume, alla S.I.p., o alla S.C. esistenti, da computarsi in conformità alle presenti norme.

L'area di pertinenza è asservita all'edificio e non potrà essere utilizzata una seconda volta per l'applicazione dell'indice di edificabilità se non per l'utilizzo della quota residua di cui al precedente comma.

Le aree di pertinenza degli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT, o realizzati in attuazione dello stesso, non potranno essere ulteriormente conteggiate se non per saturare l'edificabilità massima ammessa, o per l'attuazione di meccanismi di perequazione laddove ammessi dal piano.

L'area di pertinenza può essere costituita esclusivamente da superfici contigue, o al più da superfici antistanti separate da strade comunali, salvo specifiche prescrizioni, quali gli ambiti di perequazione, ed in caso di asservimento di aree vicine, in tale caso l'asservimento deve essere trascritto nei pubblici registri. Sono invece direttamente incluse nell'area di pertinenza anche aree soggette a servitù (di passo, di elettrodotto ecc.) che abbiano in base alle norme di zona capacità edificatoria.

Per gli edifici esistenti al momento dell'adozione del P.G.T. si considera di pertinenza l'area di sedime, nonché l'area circostante a detti edifici, utilizzata per il calcolo dei volumi in occasione del rilascio della licenza o della concessione relativa agli edifici stessi, ovvero quella asservibile applicando gli indici prescritti dalle presenti norme.

In assenza di specifico atto abilitativo, relativo ad interventi edilizi assoggettati a verifiche plani-volumetriche ed edilizio-urbanistiche, si considera invece area di pertinenza l'unità fondiaria catastalmente identificata al momento della costruzione oppure, in alternativa, quella determinata applicando le disposizioni contenute nelle presenti norme.

Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici. Pertanto tra gli elaborati richiesti per le procedure di rilascio del titolo abilitativo all'edificazione dovrà figurare l'individuazione delle aree di pertinenza corredata dai relativi dati catastali, nonché la dimostrazione del carico insediativo mediante atto unilaterale avente per oggetto lo specifico vincolo di asservimento ai parametri di edificabilità o di utilizzazione, quale servitù di diritto pubblico. Tale atto unilaterale deve essere presentato da parte del richiedente al momento della presentazione della richiesta dell'idoneo titolo abilitativo ad edificare, reso sotto forma di asseverazione, con l'impegno di formalizzarlo in caso di trasferimento successivo dell'immobile e di comunicarlo contestualmente all'Amministrazione Comunale.

Gli edifici esistenti nelle zone agricole sono vincolati ai relativi fondi, se realizzati sulla scorta della L.R. 93/80, ovvero in relazione a quanto disposto dalle "norme in materia di edificazione delle aree destinate all'agricoltura" della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

Art. 9. EDIFICI IN CONTRASTO CON LE NORME DEL PGT

Le costruzioni che contrastino con le previsioni o le prescrizioni del PGT, ma che risultino esistenti alla data della sua adozione, possono costituire oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e, per quelle che non risultino dismesse, anche di risanamento conservativo; detta facoltà per le aree la cui utilizzazione sia assoggettata a piano attuativo, può essere esercitata solo sino all'approvazione del piano attuativo, così come per le aree destinate alla realizzazione di attrezzature ed infrastrutture pubbliche o di interesse collettivo, per quelle destinate ad impianti e ad attrezzature speciali e per quelle per la mobilità- può essere esercitata solo sino all'approvazione del progetto di opera pubblica che sia attuazione del PGT. Sono altresì consentiti -a condizione che sia mantenuta la destinazione d'uso in atto alla data di adozione del PGT, ovvero siano introdotte destinazioni d'uso ammesse dal PGT - gli interventi di ristrutturazione edilizia - esclusi, in ogni caso, in tale ambito gli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione totale - nei seguenti casi:

- a) se gli stessi siano relativi a costruzioni poste su area compresa in un ambito di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale;
- b) se il contrasto riguardi: b.1) le distanze; b.2) l'altezza; b.3) il rapporto di copertura (sempreché lo stesso sia contenuto in misura non superiore al venti per cento in più rispetto a quello massimo eventualmente stabilito dal PGT); b.4) l'indice di utilizzazione o di fabbricabilità (sempreché la costruzione esistente realizzi un indice, che non superi di oltre la metà quello eventualmente stabilito dal PGT); b.5) la destinazione d'uso, ove il fabbricato sia posto in zona per attrezzature pubbliche e di interesse collettivo.

ART. 10. DISTANZE

La distanza minima tra fabbricati nonché dei fabbricati dalle strade è disciplinata dal presente articolo.

La distanza tra i fabbricati si misura, per ciascun fabbricato, su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna del fabbricato.

La distanza dei fabbricati dalle strade si misura su tutte le linee ortogonali al ciglio della strada stessa, come definito dal Codice della Strada.

La distanza dei fabbricati dai confini si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi.

Ai fini della misurazione delle distanze non si tiene conto di balconi e sporti di gronda la cui sporgenza, rispetto al filo di facciata, non ecceda i mt. 1,50

10.1 Distanze tra i fabbricati

Per gli interventi sugli edifici esistenti di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione (con esclusione della demolizione e ricostruzione qualora costituisca sostituzione edilizia), è ammesso il mantenimento delle distanze intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

Per gli interventi di ampliamento, di ricostruzione e di nuova costruzione è prescritta una distanza minima tra pareti finestrate di edifici principali antistanti mai inferiore a m. 10,00, escludendo da tale verifica gli edifici accessori pertinenziali. Per gli edifici accessori aventi altezza inferiore a mt 3,00 deve essere garantita una distanza minima di mt 3,00.

Sono ammesse distanze inferiori nell'ambito di piani attuativi, fatta eccezione per i confini dell'area oggetto di intervento unitario, e purché venga assicurato il soleggiamento agli edifici stessi, secondo quanto disposto dall'art. 3.4.13 del vigente R.L.I.

10.2 Distanza dei fabbricati dal ciglio stradale

Per i fabbricati, o porzioni di essi prospicienti strade pubbliche si prescrivono le distanze minime dal ciglio stradale di cui ai successivi punti 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 e 2.5.

Ai fini dell'applicazione della presente norma, per individuare il ciglio stradale, il calibro stradale da considerare è quello risultante dalla tavola di azionamento per le strade che, al momento dell'adozione del piano attuativo o del rilascio del permesso di costruire o di presentazione di denuncia di inizio di attività, risultino non ancora realizzate o soggette ad ampliamento in attuazione del PGT. Per le strade esistenti e non soggette ad ampliamento e per quelle già ampliate in esecuzione del PGT, la larghezza prevista è pari a quella indicata sugli elaborati grafici del PGT o in mancanza di tale indicazione è pari a quella in concreto esistente con un minimo di mt. 6,00 per quelle con calibro inferiore a tale misura, eccetto i casi in cui il calibro sia già definito da manufatti esistenti.

10.2.1 - Per gli interventi nel centro storico e nelle zone di rispetto morfologico, può essere mantenuta la distanza intercorrente tra gli edifici preesistenti e il ciglio stradale se inferiore a 5 mt.; in caso di interventi di nuova edificazione o di demolizione o ricostruzione parziale o totale, rientranti nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, va rispettato l'allineamento prescritto dal PGT o, in mancanza, quello esistente sullo stesso lato della strada nell'ambito del medesimo isolato.

10.2.2 - Per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, di ricostruzione, la distanza minima dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili) è pari a:

a) a m. 5,00, per strade di larghezza prevista inferiore a m. 9,50;

b) a m. 7,50, per strade di larghezza superiore a 9,50;

salva maggiore profondità della fascia di rispetto o di allineamento eventualmente indicata sulla tavola della disciplina delle aree;

E' comunque ammesso, in caso di costruzione in aderenza all'edificio esistente, una distanza dalla strada non inferiore a quella dell'edificio esistente; ove, però, la maggior parte degli edifici, posti - nell'ambito del medesimo isolato- sullo stesso lato della strada, si trovi ad una distanza uniforme e diversa dai m.5, la nuova costruzione potrà rispettare detta diversa distanza al fine di creare un allineamento omogeneo del fronte strada dei fabbricati.

Per gli interventi di sopralzo e di ampliamento di edifici esistenti è consentito il mantenimento delle distanze esistenti.

Nel caso di preesistenza prevalente di fabbricati residenziali già allineati, al fine di creare un allineamento omogeneo del fronte strada dei fabbricati, la distanza dal ciglio stradale può essere determinata in base a tale allineamento, in deroga alle norme del presente punto.

10.2.3 - Le norme dettate dal Codice della Strada e dal relativo regolamento prevalgono sulle previsioni della tavola di azzonamento e sulle precedenti disposizioni ove si tratti di costruzioni da realizzare al di fuori del centro abitato ed ove l'applicazione di dette norme comporti il rispetto di una distanza maggiore.

10.2.4 – Per gli impianti tecnologici non si applicano le norme che precedono. Sono comunque tassative le norme dettate dal Codice della Strada.

10.2.5 – In caso di formazione recinzione fronte strada (sia all'interno che all'esterno del TUC), il posizionamento della stessa, qualora in prosecuzione di arretramenti consolidati, dovrà seguire tali allineamenti, ciò pur mantenendo salva la distanza del fabbricato dal ciglio strada per come definita ai punti precedenti. In caso di presenza di "fascia" di rispetto stradale individuata nella tavola di azzonamento, l'arretramento della recinzione dovrà seguirne il limite interno.

10.3 Distanze dei fabbricati dai confini di proprietà e tra ambiti di zona differenti (Dc)

10.3.1. Le distanze minime dei fabbricati, o porzioni di esse, dai confini di proprietà sono definite dalle norme relative allo specifico ambito di intervento, si applicano comunque le disposizioni generali di cui al presente articolo.

10.3.2. Sono ammesse distanze inferiori rispetto a quella minima di zona in caso di piano urbanistico attuativo limitatamente ai confini ricadenti all'interno del piano, mentre non sono consentite riduzioni di distanza rispetto ai confini esterni o perimetrali del piano.

10.3.3 Gli interventi di ampliamento, di sopralzo, di ricostruzione (compresi quelli rientranti nell'ambito della ristrutturazione edilizia) e di nuova costruzione possono essere realizzati a confine, salvi i diritti dei terzi, nei seguenti casi:

- in base ad accordo registrato e trascritto con i proprietari confinanti, ove il lotto confinante sia libero da qualsiasi edificio;
- ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente;
- ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico permesso di costruire o di progetto unitario;
- in caso di costruzione di autorimesse pertinenziali al fabbricato principale con altezza massima d'ingombro (quota terreno naturale – estradosso del punto più alto della copertura) non superiore a mt. 3,00 e altezza media fuori terra all'intradosso non superiore a mt. 2,50;.
- edifici accessori con le caratteristiche di cui al precedente art. 7.2.5

10.3.4 - Per gli interventi nel centro storico e nelle zone di rispetto morfologico deve essere mantenuta la distanza intercorrente tra gli edifici preesistenti e il confine di proprietà; in caso di interventi di nuova edificazione o di demolizione o ricostruzione parziale o totale, rientranti nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, va rispettato l'allineamento prescritto dal PGT, con l'osservanza delle distanze minime stabilite dal codice civile. E' ammessa la realizzazione a confine di proprietà in caso di intervento soggetto a piano attuativo, o nei casi in cui norme specifiche d'intervento prevedano un allineamento planimetrico che comporta distanze inferiori.

10.3.5 – Per gli impianti tecnologici non si applicano le norme che precedono. Devono comunque essere osservate le distanze stabilite dalle vigenti specifiche norme di sicurezza.

10.3.6 - Il confine che divide le zone del tessuto urbano residenziali, produttive o commerciali, rispetto a quelle destinate ai servizi pubblici o ad uso pubblico si intende, ai fini del presente articolo, come confine di proprietà; in relazione ad esso non si applicano le disposizioni relative alla possibilità di costruzione a confine. Ai fini del presente articolo si considera altresì confine la linea di divisione tra ambiti a destinazione produttiva rispetto a quelle a destinazione residenziale e terziaria, commerciale, ancorché ricadente all'interno di una medesima proprietà.

10.4 – Distanza di attrezzature quali silos, serbatoi, strutture tecniche ecc....

10.4.1 – Oltre al rispetto di eventuali distanze di sicurezza stabilite da specifiche norme di legge, le attrezzature fisse funzionali all'attività quali silos, serbatoi, vani e strutture per l'alloggiamento di macchinari, dovranno rispettare una distanza minima dal confine di proprietà che le separa da zone a destinazione

residenziale o destinate a servizi per la residenza con esclusione dei parcheggi, nonché da aree di pertinenza di abitazioni, non inferiore a:

- 1,50 mt. nel caso in cui l'altezza delle attrezzature non sia superiore a 2,50 mt.
- 3,00 mt. nel caso in cui l'altezza delle attrezzature sia compresa tra mt 2,51 e 5,00 mt.
- 5,00 mt. nel caso in cui l'altezza dell'attrezzature sia superiore a 5,00 mt..

10.4.2 - In corrispondenza di strade di pubblico transito, le attrezzature fisse funzionali all'attività quali silos, serbatoi, vani e strutture per l'alloggiamento di macchinari, dovranno rispettare una distanza minima, non inferiore a:

- 1,50 mt. nel caso in cui l'altezza dell'attrezzature non sia superiore a 2,50 mt.
- 5,00 mt. nel caso in cui l'altezza dell'attrezzature sia superiore a 2,50 mt..

10.5 – Distanza di spazi per deposito a cielo aperto

10.5.1 – Oltre al rispetto di eventuali distanze di sicurezza stabilite da specifiche norme di legge, gli spazi per esposizione di merci connessi ad attività commerciali, o per il deposito a cielo aperto di materiali per le attività produttive, dovranno rispettare una distanza minima dalle strade e dal confine di proprietà in corrispondenza di zone a destinazione residenziale o di aree di pertinenza di abitazioni, nonché dalle aree e dagli edifici a destinazione pubblica con esclusione dei parcheggi, non inferiore a:

- 1,00 mt. nel caso in cui l'altezza dei materiali esposti o del cumulo di quelli depositati non sia superiore a 2,50 mt.
- 3,00 mt. nel caso in cui l'altezza dei materiali esposti o del cumulo di quelli depositati sia superiore a 2,50 mt.

10.6 – Recinzioni

10.6.1 - In corrispondenza di spazi pubblici le recinzioni lungo i cigli stradali devono essere realizzate secondo i punti fissi assegnati dal Comune.

10.6.2 - In corrispondenza di strade vicinali o consortili, le recinzioni devono essere poste ad una distanza dalla mezzzeria delle strade non inferiore a ml. 3.00 e sempre secondo i punti fissi assegnati dal Comune.

Art. 11. PARCHEGGI DI PERTINENZA

11.1 Dotazione minima di parcheggi privati in relazione alle destinazioni d'uso (Pmin)

1. Negli interventi edilizi di nuova edificazione, negli interventi di sostituzione edilizia (ovvero interventi comportanti la demolizione e ricostruzione su sedime diverso), di sopralzo e di ampliamento (che prevedono la formazione di nuove unità), e nei cambi di destinazione d'uso per SIp fino a 250 mq si devono prevedere spazi per parcheggi privati di pertinenza secondo le seguenti prescrizioni:
2. per la residenza in misura minima di mq 1 per ogni 3,3 mq di SLP, con un minimo di 1 posto auto (avente superficie convenzionale di 12,50 mq) per ogni alloggio;
3. per le attività di produzione beni e servizi in misura minima di mq 1 per ogni 10 mq di SLP;
4. per le attività terziarie direzionali, commerciali e ricettive, in misura minima di mq 1 per ogni 1 mq di SLP;

Le superfici per parcheggi di pertinenza possono essere realizzate:

- all'interno del lotto di pertinenza o su altra area esterna al lotto di pertinenza purché regolarmente asservita;
- nel sottosuolo di spazi pubblici destinati a servizi o a sedi di strade e piazze, previa stipula di apposita convenzione onerosa, purché non ne limitino l'uso pubblico.

Sono esclusi dalla verifica della dotazione di parcheggi privati gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento di edifici residenziali esistenti, costituiti da meno di tre unità abitative, che non comportano la creazione di nuove unità abitative.

Per gli interventi di ristrutturazione ed ampliamento di edifici residenziali esistenti, costituiti da più di tre unità abitative e nei cambi di destinazione d'uso per SIp fino a 250 mq, in caso di impossibilità a soddisfare la dotazione minima dei parcheggi privati è ammessa la monetizzazione della quota di parcheggi minimi che non può essere realizzata.

Per interventi di nuova costruzione che prevedono la realizzazione di nuovi edifici a destinazione residenziale con più di tre unità abitative, deve essere ricavato sull'area fondiaria, un posto macchina ad uso privato, direttamente accessibile da spazio pubblico o di uso pubblico, nonché da strada privata ad uso collettivo purché esterna alla recinzione, per ogni unità abitativa che concorrono alla verifica della dotazione minima di parcheggi privati secondo i parametri di cui al punto 11.1.1.

La disposizione normativa, relativa al reperimento di parcheggi privati direttamente accessibili da spazio pubblico o di uso pubblico, non si applica per gli interventi di nuova edificazione assoggettati a piano attuativo, a PII, o a permesso di costruire convenzionato, qualora tali strumenti di pianificazione attuativa prevedano la realizzazione di una quota di parcheggi pubblici o di uso pubblico al servizio dei nuovi insediamenti.

11.2 Criteri per il reperimento della dotazione richiesta di parcheggi privati

I proprietari di immobili e gli aventi titolo sui medesimi possono realizzare nel sottosuolo degli stessi o di aree pertinenziali esterne, nonché al piano terreno dei fabbricati, nuovi parcheggi, da destinarsi a pertinenza di unità immobiliari residenziali e non, posti anche esternamente al lotto di appartenenza, senza limiti di distanza dalle unità immobiliari cui sono legati da rapporto di pertinenza, purché nell'ambito del territorio comunale o in comuni contermini, ai sensi dell'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con D.P.R. 15 giugno 1955, n. 393).

Il rapporto di pertinenza è garantito da un atto unilaterale, impegnativo per sè, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari.

Per le altre destinazioni diverse dalla residenza, i parcheggi di pertinenza dovranno rimanere compresi all'interno di un raggio di m 150,00 (centocinquanta metri) dal fabbricato del quale costituiscono pertinenza. In caso di interventi di nuova costruzione destinati a residenza, la dotazione di parcheggi privati non deve essere comunque inferiore a 1 posto auto per alloggio.

La verifica, e l'eventuale reperimento, della dotazione di parcheggi privati è obbligatoria anche in caso di trasformazione d'uso da attività industriale-artigianale ad altra attività comportante la realizzazione di edifici di nuova costruzione, anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia con preventiva demolizione, in tutto o in parte, degli edifici esistenti. In questo caso non è ammessa la monetizzazione in luogo del reperimento del parcheggio privato.

Per gli interventi su edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente PGT, che comportano la verifica dei parcheggi di pertinenza, in caso di impossibilità al reperimento in tutto o in parte della quota di parcheggi prevista dalle norme di piano è ammessa la monetizzazione.

In caso di documentata impossibilità di reperimento della quota minima di parcheggi privati, previsto per gli interventi sugli edifici esistenti, anche conseguente a esigenze di sicurezza degli insediamenti produttivi, o dei parcheggi da realizzare per ogni unità funzionale direttamente accessibile da spazio pubblico o di uso pubblico, la superficie dell'area a parcheggio potrà essere monetizzata al costo ed in conformità alle disposizioni che il Consiglio Comunale stabilirà con apposito atto deliberativo.

Art. 12. NORME ED INDIRIZZI DI TUTELA ECOLOGICA ED AMBIENTALE PER GLI INTERVENTI

12.1 Mitigazione e compensazione

Negli interventi soggetti a pianificazione attuativa devono essere previste opportune misure di mitigazione con il ricorso, ove necessario, alle tecniche dell'ingegneria naturalistica di cui al successivo paragrafo. Dovranno essere calibrate in funzione del livello di criticità del sito:

- a) per gli interventi con grado di sostenibilità minimo devono essere predisposte accurate indagini preliminari in modo da poter individuare le migliori soluzioni in funzione dei fattori di criticità ambientali ed idrogeologici riscontrati;
- b) per gli interventi con grado di sostenibilità con sostanziali limitazioni e criticità e/o con grado di sostenibilità minimo interessati dal vincolo paesaggistico o dalla presenza di macchia boscata alla data di adozione delle presenti norme, devono essere valutati attentamente gli impatti sulle componenti naturali relative alle nuove edificazioni;

12.2 Disposizioni in materia di ingegneria naturalistica

Gli interventi di trasformazione e riqualificazione che interessano le componenti geomorfologiche del territorio debbono privilegiare l'impiego di tecniche su base biologica atte a perseguire le seguenti finalità:

- finalità tecnico-funzionali: si riassumono nelle azioni fisiche che le piante inducono sul suolo nel processo di consolidamento dei terreni sotto l'aspetto idrogeologico e nelle funzioni di filtrazione dei solidi sospesi e degli inquinanti di origine diffusa esercitata dalla vegetazione spontanea lungo le rive dei corpi d'acqua;
- finalità naturalistiche: attraverso la creazione e/o ricostruzione di ambienti naturali con innesco di ecosistemi mediante l'impiego di specie autoctone;
- finalità paesistica: miglioramento delle connessioni con il paesaggio circostante, non solo sotto l'aspetto estetico-visuale, ma anche storico-culturale;

Il PGT promuove il ricorso alle tecniche di ingegneria naturalistica per i seguenti interventi:

- a) interventi di difesa dall'erosione quali: consolidamenti di versanti instabili, riduzione dei processi erosivi superficiali dei suoli, interventi di stabilizzazione e consolidamento di alcune tipologie di fenomeni franosi, interventi di drenaggio delle acque sottosuperficiali, difese elastiche delle sponde dei corpi d'acqua correnti e stagnanti, opere idrauliche e legate alla dinamica idraulica;
- b) interventi di mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico dovuta a: opere di regimazione torrentizia e fluviale di elevato impatto, infrastrutture viarie. (ad esempio mediante la creazione di ecosistemi-filtro a valle di scarichi idrici, oppure barriere visive e mascheramenti vegetali, barriere antirumore, barriere vegetali per il contenimento delle polveri);
- c) interventi di ripristino e rinaturazione di ambiti territoriali degradati quali: cave, discariche, tratte di aste torrentizie e fluviali, casse di espansione, bacini di deposito, ecc..
- d) creazione di nuove unità ecosistemiche in grado di aumentare la biodiversità locale o territoriale, creazione di nuove strutture ambientali.

Per la redazione dei progetti ci si dovrà ispirare al "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica" di cui alla Direttiva della D.G.R. 29 febbraio 2000 n. 6/48740 e all'"Atlante delle opere di sistemazione dei versanti" edito dal Dipartimento Difesa del Suolo dell'APAT nell'anno 2002.

Per la realizzazione degli interventi, compatibilmente con le esigenze ed i criteri di natura tecnica, si dovranno utilizzare specie autoctone e materiale di provenienza locale.

12.3 Disposizioni in materia di contenimento energetico

Nella progettazione dei nuovi edifici e degli interventi di ristrutturazione dovrà essere posta particolare attenzione al contenimento energetico e dovranno essere privilegiate quelle soluzioni volte all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.

Gli edifici dovranno essere correttamente orientati al fine di valorizzare un'adeguata esposizione rispetto all'asse elioteramico.

Per gli edifici di nuova costruzione, si dovranno rispettare gli indirizzi e le prescrizioni del **regolamento edilizio comunale** in materia di contenimento energetico.

12.4 Disposizioni in materia di approvvigionamento idrico per gli usi non potabili

Ai fini della conservazione delle risorse idriche, come prescritto dal Regolamento Regionale n. 3 del 24 marzo 2006, i progetti di nuova edificazione e gli interventi di ristrutturazione dovranno privilegiare le seguenti soluzioni tecniche:

- a) prevedere, ove possibile, per gli usi diversi dal consumo umano, l'adozione di sistemi di captazione delle acque di prima falda, nonché l'accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici;
- b) prevedere la realizzazione della rete di adduzione in forma duale, come stabilito dall'art. 25, comma 3°, del D.Lgs. 152/1999 e s.m.i.;

Titolo II - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

CAPO I - DIVISIONE IN AMBITI

Art. 13. SUDDIVISIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO IN AMBITI

Il Piano delle Regole individua all'interno del tessuto urbano consolidato ambiti aventi caratteristiche omogenee in relazione alla: morfologia urbana, tipologia dell'edificato, destinazioni d'uso prevalenti.

Ove occorra, tali ambiti sono ulteriormente articolati in rapporto ai caratteri edificatori specifici (altezza degli edifici, dimensione dei lotti, densità).

In tali ambiti si applicano oltre alle prescrizioni di carattere generale, le norme particolari precisate dai successivi articoli.

Gli ambiti del tessuto urbano consolidato sono così classificati:

N.S.A	<i>Centro Storico e Nuclei storici e di antica formazione</i>
	<i>Ambiti del tessuto urbano consolidato</i>
R.M.	Tessuto edificato residenziale di rispetto morfologico
A.U.V.A.	Edifici isolati di significativa valenza architettonica A.U.V.A.
A.U.R. 1	Ambiti Urbani – tessuto residenziale consolidato diffuso
A.U.R. 2	Ambiti Urbani – Complessi insediativi a disegno unitario
A.U.R. 3	Ambiti Urbani – Ville con giardino e Insedimenti residenziali nel verde
A.U.R.C	Ambiti Urbani di completamento del tessuto esistente (A.C.R. e I.C.R.)
I.R.P.E.	Ambiti connotati da insediamenti misti con presenza di residenza e attività destinate alla produzione di servizi
IPE	Ambiti destinati alle attività per la produzione di natura prevalentemente industriale
ITE	Insedimenti destinati alle attività terziarie, direzionali e commerciali

Le aree che, nei documenti di P.G.T., risultano coperte da linee di delimitazione territoriale di qualsiasi natura (vincoli, rispetto, ecc.) o di perimetri di ambiti di Pianificazione esecutiva hanno la medesima destinazione delle aree contigue comprese all'interno degli spazi delimitati.

Art.14. CRITERI DI DETERMINAZIONE DELL'EDIFICABILITA' NELLE ZONE DEL TESSUTO CONSOLIDATO

14.1. Salvaguardia delle SLP e delle volumetrie esistenti

Il Piano delle Regole, coerentemente con le disposizioni della L.R. n. 12/2005, prevede la salvaguardia delle SLP e delle volumetrie esistenti assentite.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio preesistente, è pertanto ammesso il mantenimento delle SLP e dei rapporti di copertura esistenti prima della demolizione, anche quando non conformi agli indici ed ai parametri dettati per ciascuna zona, salvo diversa specifica prescrizione o vincolo contenuti negli elaborati di piano. In ogni caso dovrà essere asseverata la volumetria esistente prima degli interventi di demolizione e dovranno essere salvaguardati i valori ambientali ed il patrimonio arboreo esistenti.

14.2. Derogabilità del rapporto di copertura

Il rapporto massimo di copertura potrà essere superato per gli interventi *una tantum*, nonché al fine di dotare di autorimesse, ai sensi e nei limiti dell'art. 6.1.3 e) gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della L. 122/89, che ne risultino sprovvisti nelle quantità prescritte dalle presenti norme.

14.3. Trasferimento capacità edificatoria per lotti non idonei all'edificazione e per aree destinate alla viabilità

Per i lotti edificabili in ambito urbano che non hanno caratteristiche idonee a consentire l'edificazione ammessa dal piano, in considerazione delle caratteristiche geometriche del lotto, delle distanze dei fabbricati esistenti sui lotti confinanti o della dimensione insufficiente del lotto, è ammesso il trasferimento della capacità edificatoria (diritti edificatori) ad altri lotti in ambiti AUR 1 e ICR 1 - 2 se a destinazione residenziale. La capacità edificatoria derivata dal trasferimento potrà determinare un incremento non superiore al 20% della capacità edificatoria propria del lotto di atterraggio, sia per quanto riguarda l'indice fondiario (If) che il rapporto di copertura (Rc).

Per le aree destinate a viabilità, interne al tessuto urbano consolidato, interessate dalla realizzazione di nuove infrastrutture di mobilità o all'ampliamento-adeguamento dell'esistente, il piano prevede il trasferimento della capacità edificatoria (con le modalità di cui all'art. 4.3.4 lett. b -) nella parte edificabile del medesimo mappale, o il riconoscimento di diritti edificatori da trasferire ad altre aree in caso di mappali che non appartengano alle medesime proprietà dei lotti confinanti con la strada. Il trasferimento della capacità edificatoria relativa alle aree in cessione per la realizzazione della strada è da considerare aggiuntivo rispetto alla capacità edificatoria che le norme ammettono sul lotto in relazione ai parametri edificatori ed è pertanto utilizzabile in deroga ai parametri di zona, con eccezione dell'altezza massima e delle distanze.

CAPO II - NUCLEI STORICI E DI ANTICA FORMAZIONE

Art.15. CENTRO STORICO E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

L'individuazione delle zone di interesse storico e i nuclei di antica formazione, ovvero degli ambiti del territorio comunale interessati da agglomerati di carattere storico ambientale, comprese le relative aree di pertinenza, la viabilità nonché i servizi e le attrezzature pubbliche e di uso pubblico, è riportata con apposito perimetro sugli elaborati grafici del Piano delle Regole

Gli ambiti che costituiscono tale zona comprendono il tessuto degli insediamenti esistenti alla data della prima levata della cartografia I.G.M., comparata con i rilevamenti catastali di epoca più vicina, valutando l'attuale situazione del patrimonio edilizio esistente rispetto a quanto riportato su tali cartografie, e riguardano anche gli edifici realizzati successivamente a tale data sulle aree libere, che costituiscono parte integrante di tale contesto urbano ed architettonico.

Per le zone ricadenti in tale perimetro il PGT prevede la salvaguardia fisico morfologica relativa all'aspetto architettonico ed ambientale di valenza storica. Disciplina il recupero e la riqualificazione del tessuto urbanistico e degli edifici storici perseguendo l'obiettivo dell'insediamento di destinazioni d'uso compatibili e della valorizzazione delle valenze storico architettoniche degli edifici, indicando le modalità d'intervento ammesse per la conservazione, il recupero e la trasformabilità.

A tal fine, vengono dettate specifiche prescrizioni, urbanistiche ed edilizie, di dettaglio relative alle modalità di intervento interessanti tutti gli edifici e le aree scoperte.

Art. 16 – DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Il piano persegue l'obiettivo di favorire per i nuclei antichi la destinazione residenziale e le complementari attività di servizio di carattere artigianale, commerciale e terziario, accogliendo tutte quelle attività esistenti non in contrasto con la vocazione residenziale.

Per le possibilità di trasformazione ai fini abitativi gli interventi dovranno comunque essere soggetti ad una verifica delle condizioni di idoneità e di salubrità degli spazi (considerando oltre alle norme generali del regolamento di igiene le criticità determinate dalla compresenza di situazioni quali: monoaffaccio, esposizione principale delle pareti finestrate a nord, scarsa illuminazione naturale per effetto di ostacoli ravvicinati, eccessiva profondità dei corpi di fabbrica ecc...), nonché il precipuo obiettivo di tutela delle tipologie e delle valenze storico architettoniche.

16.1 Per gli edifici a destinazione residenziale e per quelli accessori per cui il piano prevede la trasformazione ai fini residenziali sono ammesse le funzioni residenziali principali ed i relativi servizi e le attività complementari produttive artigianali e terziarie commerciali e direzionali di cui all'art. 7.2.1. Non sono invece ammesse le attività produttive non di carattere artigianale di cui all'art. 7.2.2 (P1 – PMA – TL e le correlate funzioni complementari), sono inoltre ammesse le attività terziarie commerciali e direzionali quali attività accessorie compatibili con la residenza.

Non sono comunque ammesse attività che arrecano disturbo alla residenza, che generano traffico pesante o di elevata intensità.

L'insediamento delle funzioni complementari dovrà comunque avvenire nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio e delle prescrizioni contenute nelle modalità d'intervento.

Non sono ammesse attività che necessitano di interventi di adeguamento degli edifici in contrasto con le norme di tutela e conservazione dei caratteri storico architettonici degli stessi, sia specifiche che generali.

Le funzioni ammesse per quanto riguarda la destinazione "Residenza in genere" si articolano altresì in relazione ai piani dell'edificio.

16.2 *Sottotetti abitabili*

I sottotetti già abitabili e quelli di cui è ammessa la trasformazione, secondo le specifiche disposizioni di cui ai successivi articoli, possono essere esclusivamente destinati ad ospitare le funzioni principali di abitazioni RP e gli spazi di servizio alle stesse, quale ampliamento delle abitazioni presenti al piano inferiore. E ammessa la possibilità di creazione di nuove unità abitativa solo se ciò risulta compatibile con la tipologia originaria dell'edificio, senza quindi creare nuovi elementi di distribuzione esterni al fabbricato o che alterino il disegno di facciata. Per garantire illuminazione ed aerazione dei locali di sottotetto recuperati a funzioni abitative, è

inoltre ammessa la realizzazione di nuove aperture nei fronti purché coerentemente inserite nell'impianto di facciata, sia per quanto riguarda l'allineamento e la partitura con le finestre sottostanti, che le dimensioni del vano riferite a quelle tradizionali, e le finiture ed i materiali relativi a davanzali, profili, serramenti ed oscuranti. Qualora non risulti strettamente necessario rispetto ad un adeguato orientamento delle finestrate, gli abbaini dovranno essere posizionati sulle falde che non prospettano verso gli spazi pubblici.

16.3 Per gli edifici del centro storico classificati come Edifici accessori alla residenza, sono ammesse le funzioni di servizio alla residenza RS. E' inoltre ammesso l'utilizzo quale funzione accessoria (deposito) di supporto alle attività commerciali, artigianali e terziarie presenti nel centro.

16.3.1 Sono inoltre sempre comunque ammesse le funzioni di servizio alla residenza aventi come caratteristica la destinazione pubblica e/o di uso pubblico, sono inoltre ammesse le attività di interesse collettivo purché disciplinate con apposita convenzione all'uopo approvata dal Consiglio Comunale e riconosciute dal piano dei servizi.

L'insediamento di tali funzioni dovrà comunque avvenire nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio e delle prescrizioni contenute nelle modalità d'intervento; non sono ammesse attività che necessitano di interventi di adeguamento degli edifici in contrasto con le norme di tutela e conservazione dei caratteri storico architettonici degli stessi, sia specifiche che generali.

16.4 Le aree scoperte private costituiscono pertinenze degli edifici cui risultano funzionalmente connesse o sono aree libere coltivate ad orto e a giardino e destinate a garantire spazi verdi e aree destinate al gioco ed allo svago o al parcheggio al servizio della popolazione e delle attività presenti nel centro storico. Potranno pertanto ospitare funzioni di complemento e di servizio delle attività insediate negli edifici, nel rispetto delle prescrizioni dettate dalle presenti norme e delle modalità di intervento ammesse per le stesse.

Art. 17 – MODALITA' DI ATTUAZIONE

In queste zone le trasformazioni si attuano con intervento edilizio diretto, o con piano attuativo per gli ambiti specificamente individuati negli elaborati grafici, o in caso di proposta del privato per interventi di particolare dimensione.

Le modalità di intervento per gli interventi diretti all'interno del nucleo storico sono definite all'interno degli elaborati PR CS 1, 2 e 3 e disciplinate all'interno dei successivi articoli.

Gli edifici che non presentano campitura all'interno di tali elaborati sono da intendere come corpi di fabbrica accessori e/o superfetazioni. Per gli edifici a destinazione residenziale regolarmente insediati in tali corpi di fabbrica è definito come massimo grado di intervento la ristrutturazione edilizia, sempre subordinata al parere preventivo della Commissione del Paesaggio.

All'interno del centro storico gli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione e ampliamento, se estesi a più edifici o corpi di fabbrica, sono subordinati all'approvazione di un Piano di Recupero o all'approvazione di un altro strumento urbanistico attuativo.

Le norme che seguono definiscono le categorie di intervento per ogni edificio definendone il grado massimo di trasformabilità.

Gli interventi nelle zone del centro storico si attuano mediante:

- strumenti urbanistici attuativi (piano di recupero, Programma integrato di intervento, ecc...) di iniziativa pubblica o privata, da approvarsi ai sensi della vigente legislazione urbanistica;
- permesso di costruire convenzionato;
- permesso di costruire, per i casi ammessi dalla vigente legislazione e obbligatoriamente estesa all'Unità minima d'intervento definita ai sensi del successivo articolo 17.1;
- denuncia di inizio attività, per i casi ammessi dalla vigente legislazione.

Nei Nuclei di Antica Formazione:

- gli interventi fino alla lettera d) dell'art. 27 della L.R. 12/05, eccetto i casi di cui al punto successivo, sono assentibili mediante idoneo titolo abilitativo pertinente alla specifica tipologia d'intervento da eseguire, estesa alle unità edilizie come individuate negli elaborati di piano.
- gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) dell'art. 27 della L.R. 12/05, tra cui quelli che prevedono demolizione e ricostruzione, quelli comportanti il cambiamento di destinazione d'uso, e gli interventi di nuova costruzione, qualora comportino incremento del carico insediativo, sono soggetti a Permesso di Costruire convenzionato contenente la quantificazione, l'individuazione o la monetizzazione, anche parziale, delle aree per servizi pubblici nelle quantità definite dalle presenti norme e la coerenza dell'intervento proposto con gli edifici contermini maggiormente rappresentativi dei caratteri dell'insediamento.
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera f) dell'art. 27 della L.R. 12/05 sono attuabili esclusivamente tramite Piano attuativo o atto di programmazione negoziata;

Parimenti sono assoggettati a "convenzione" gli interventi che prevedono:

- obblighi di costituzione di servitù;
- obblighi patrimoniali che si protraggono nel tempo;
- obblighi derivanti da stipulazione di convenzione ex artt. 7 e 8 della L. 28.01.1977 n. 10.

Per gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 24 gennaio 2004 n. 42 (ex L. 1089/39) gli interventi sono subordinati ai procedimenti amministrativi previsti nella parte II del succitato D.Lgs..

17.1 – Unità minime di riferimento per gli interventi nel centro storico

Negli ambiti del centro storico, al fine di garantire la coerenza ambientale, architettonica ed edilizia sia degli interventi edilizi che di quelli di riassetto urbanistico vengono di seguito definite unità minime di riferimento e di intervento.

17.1.1 Unità minima d'intervento edilizio: rappresenta l'estensione minima ad aree e/o edifici in funzione della tipologia d'intervento come di seguito specificato.

- a. Per gli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria che non comportino modifiche morfologiche o dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio l'unità minima di intervento coincide con la porzione di edificio interessata dall'intervento.
- b. Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (senza modifiche della sagoma del fabbricato), ovvero per tutti gli interventi che non comportano modifiche dell'involucro edilizio, soggetti a permesso di costruire o DIA, l'unità minima d'intervento di norma coincide con la proprietà e comprende:
 - le particelle catastali intestate alla medesima Ditta del fabbricato principale o porzione di esso interessato dall'intervento con le relative dipendenze comprese nel comparto di riferimento;
 - gli accessori e le eventuali aree scoperte (aree libere, corti e cortili) della stessa proprietà funzionalmente connesse all'edificio principale non incluse nelle particelle catastali di cui al punto precedente comprese nel comparto di riferimento;
 - gli edifici, o porzioni di essi, ed i manufatti soggetti a intervento coordinato
- c. Per gli interventi che comportano modifiche sostanziali dell'edificio (Ristrutturazione edilizia ad eccezione di quanto previsto al precedente comma, Ricostruzione edilizia, ampliamenti e sopralzi) l'unità minima d'intervento di norma coincide almeno con la porzione di edificio della proprietà proponente e comprende le particelle catastali della stessa proprietà afferenti al comparto; l'unità minima d'intervento deve comunque garantire la coerenza dell'intervento rispetto alla salvaguardia morfologica di "recupero" dell'intero edificio.

17.1.2 Unità minima di Progettazione coordinata urbanistica: costituisce l'estensione minima degli ambiti in cui sono previsti interventi di recupero assoggettati a Piano attuativo o Permesso di costruire convenzionato.

L'unità minima per ambiti di ristrutturazione urbanistica, che potranno essere successivamente individuati nelle aree del Nucleo Antico, dovrà essere estesa ad un insieme di aree e/o edifici unitari sufficientemente significativo (comparto o isolato urbano) comprendente una o più unità minime di intervento edilizio non frazionate.

17.2 Documentazione specifica per ottenimento di Permesso di Costruire nei Centri storici

Oltre a quanto generalmente previsto nel Regolamento Edilizio, gli elaborati da presentare per l'ottenimento della Permesso di Costruire sono:

- a) estratto di Piano delle Regole, estratto di mappa, estratto dell'indagine idrogeologica e geomorfologica di PGT;
- b) disegni in scala 1:100 di piante, prospetti, comprendenti le fronti degli edifici immediatamente adiacenti, fronteggianti vie, piazze e spazi pubblici e privati; sezioni estese anche agli spazi pubblici e privati a contatto nonché agli edifici fronteggianti;
- c) indicazioni dettagliate dei materiali e dei colori che si intendono utilizzare, corredati di grafici in scala idonea a rappresentare compiutamente i particolari costruttivi e decorativi (comunque non inferiore a 1:20);
- d) dettagli delle eventuali mostre, scritte, insegne, ecc. in scala 1:20 compiutamente quotati ed inseriti nella porzione di edificio interessato;
- e) destinazione d'uso di tutti gli ambienti;
- f) per interventi di demolizione, nuova costruzione o comunque di modifica delle sagome esterne, sono richieste altresì prospettive, assonometrie o immagini fotorealistiche estese al contesto circostante;
- g) relazione di progetto.

In tali elaborati dovranno essere definiti i seguenti elementi:

- l'esatta ubicazione dei corpi di fabbrica;
- i collegamenti verticali, orizzontali, con evidenziazione degli elementi di collegamento con il tessuto viario;
- il partito architettonico delle fronti;
- la sequenza dei colori di facciata;

- l'indicazione dei materiali e delle finiture da impiegarsi;
- la collocazione di insegne e segnaletica urbana;
- la sistemazione delle aree esterne;
- le destinazioni d'uso esistenti e di progetto, le modifiche distributive, volumetriche ed estetiche.

I progetti per interventi edilizi che comportano modifiche dell'aspetto architettonico degli edifici dovranno prendere in considerazione anche le quinte architettoniche circostanti, ed in particolare quelle relative agli spazi pubblici; a tal fine i progetti dovranno essere corredati da un dettagliato rilievo grafico e fotografico.

Per gli edifici di particolare pregio architettonico il progetto dovrà inoltre essere corredato dai particolari costruttivi e decorativi, riprodotti ad una scala adeguata, dei caratteri architettonici principali e degli elementi decorativi e di finitura.

Qualora esista una documentazione storico-architettonica dell'edificio e delle sue trasformazioni la stessa dovrà essere prodotta in allegato al progetto.

Art. 18 – PARAMETRI EDILIZI

In queste zone valgono i seguenti indici e parametri:

indice di fabbricabilità fondiaria I_f = esistente
altezza massima H = esistente.
parcheggi ed autorimesse = 1 mq/ 3,3 mq. SLP

La verifica delle aree a parcheggio e autorimesse dovrà essere effettuata per tutti gli interventi di cambio d'uso e incremento di capacità insediativa.

L'edificazione di box e autorimesse, che non contribuiscono alla definizione di volume, è consentita a condizione che il manufatto edilizio sia integrato con lo specifico contesto (in continuità con le cortine edilizie, in completamento al sistema planivolumetrico delle corti) e sempre subordinate al parere della commissione del paesaggio.

E' consentito inoltre la realizzazione dei box all'interno della sagoma dell'edificio esistente. La quota dei box che non concorre alla definizione del Volume esistente potrà essere recuperata tramite l'ampliamento della struttura esistente solo nel caso che tale intervento sia compatibile con l'assetto morfotipologico dell'area di intervento e subordinato al parere della commissione del Paesaggio.

E' sempre possibile l'individuazione delle aree a parcheggio esterne all'area di pertinenza all'interno delle zone A o in aree limitrofe.

Art. 19 - RESTAURO

Interventi volti alla conservazione degli edifici di particolare valore architettonico o storico-artistico, con un insieme di opere atte a garantirne l'integrità materiale, la funzionalità e la protezione dei valori culturali.

Tali interventi sono riferiti ai beni monumentali tutelati ai sensi del D.Lgs.42/2004.

Per questi interventi dovrà essere predisposta un'adeguata relazione storica, comprensiva di documentazione fotografica dettagliata a colori, atta ad illustrare e supportare le scelte progettuali.

Sono ammesse le seguenti opere:

- a) Conservazione dei prospetti interni ed esterni e dell'intero apparato decorativo, compresi tutti gli elementi architettonici isolati (fontane, edicole, lapidi).
Restauro e valorizzazione degli elementi originari laddove celati o parzialmente mancanti sui fronti dell'edificio: ripristino di aperture originarie, eliminazione di elementi aggiunti e non coerenti se documentati da relazione e documentazione storica.
- b) Conservazione di tutte le finiture esterne o, laddove le condizioni di degrado non lo consentissero, rifacimento delle stesse con l'utilizzo di materiali e tecniche esecutive originarie.
- c) Consolidamento statico degli elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, coperture); qualora ciò non fosse possibile per le condizioni di degrado degli stessi, è consentita la sostituzione delle sole parti degradate con l'impiego degli stessi materiali e tecniche costruttive, conservando le quote esistenti dei solai e delle coperture (gronda e colmo) e la geometria delle falde.
- d) Restauro e ripristino degli ambienti interni con particolare attenzione all'apparato decorativo dove esistente (affreschi, stucchi, fregi) e agli elementi architettonici di pregio quali volte, soffitti, pavimenti, colonne ecc.
E' ammessa la realizzazione di aperture o chiusure nelle murature portanti esistenti per mutate esigenze d'uso, nonché la demolizione e realizzazione di pareti divisorie anche per l'aggregazione o suddivisione di unità immobiliari, laddove ciò non comprometta il valore architettonico dell'edificio.
E' consentito il restauro e ripristino delle finiture interne, o, qualora ciò non fosse possibile, il rifacimento con l'utilizzo di tecniche e materiali originari.
- e) Realizzazione e integrazione degli impianti tecnologici, nel rispetto dei caratteri architettonici e storici degli edifici.
Non è ammessa la realizzazione di volumi tecnici esterni o emergenti dalla copertura; è consentita la sola realizzazione di ascensori verso lo spazio privato degli edifici, laddove non sia possibile la collocazione all'interno degli stessi e non venga compromesso il valore architettonico, prevedendo l'utilizzo di materiali compatibili con i caratteri dell'edificio.

Art. 20 – RISANAMENTO CONSERVATIVO

Interventi volti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità con un insieme di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, strutturali e formali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

Tali interventi riguardano edifici che hanno conservato i caratteri architettonici e costruttivi originari contribuendo a definire l'immagine della città storica.

Sono ammesse le seguenti opere:

- a) Conservazione dei prospetti e dell'intero apparato decorativo, compresi tutti gli elementi architettonici isolati (fontane, edicole, lapidi).
Le finiture esterne, se in condizioni di degrado, potranno essere integrate o sostituite con materiali e tecniche coerenti ai caratteri originari dell'edificio.
Sono consentite limitate modifiche ai prospetti sugli spazi privati, volte a migliorare la composizione della facciata e le condizioni di aeroilluminazione interna, quali: trasformazione di finestra in porta finestra e viceversa, realizzazione-eliminazione di aperture nel rispetto delle partiture esistenti, eliminazione di superfetazioni chiaramente leggibili come elementi aggiunti all'edificio storico.
- b) Consolidamento statico degli elementi strutturali, con sostituzione delle parti irrimediabilmente ammalorate, utilizzando materiali e tecnologie coerenti con i caratteri dell'edificio. Qualora gli elementi strutturali risultino visibili (scale, ballatoi, sporti di gronda), nel caso di sostituzione dovranno essere riproposti i materiali originari.
Non sono ammesse modifiche planimetriche, alterazioni delle quote di imposta e di colmo delle coperture né alterazioni della sagoma dell'edificio, ad eccezione di quelle necessarie per l'installazione di impianti tecnologici.
- c) Conservazione o ripristino degli ambienti interni, in particolare di tutti gli elementi architettonici e decorativi di pregio (volte, soffitti, fregi, ecc.) e delle parti comuni (androni, scale, portici ecc.)
E' ammessa la realizzazione o demolizione di pareti divisorie interne e di aperture/chiusure nelle murature portanti all'interno dell'edificio, anche per l'aggregazione o suddivisione di unità immobiliari, laddove ciò non ne comprometta il valore architettonico.
Nel caso di sostituzione delle finiture interne, devono essere utilizzati tecniche e materiali coerenti con i caratteri dell'edificio.
- d) Realizzazione e integrazione degli impianti tecnologici, nel rispetto dei caratteri architettonici e distributivi degli edifici.
Non è ammessa la realizzazione di volumi tecnici esterni; è consentita la sola realizzazione di ascensori verso lo spazio privato degli edifici, ove non sia possibile la collocazione all'interno degli stessi.

Art. 21 – RISTRUTTURAZIONE PARZIALE

Interventi volti alla salvaguardia del valore ambientale di edifici che, pur avendo subito trasformazioni nel tempo che ne hanno compromesso l'integrità e il valore storico, hanno conservato elementi architettonici o tipologici originari e come tali contribuiscono a definire l'immagine della città storica.

Sono ammesse le seguenti opere:

- a) Conservazione delle partiture e di tutti gli elementi architettonici originari sui prospetti esterni ed interni dell'edificio quali balconi, ballatoi, cornici, marcapiani, portali, basamenti.
Sono ammessi interventi volti alla valorizzazione dei prospetti nel rispetto degli elementi tipologici e architettonici originari: apertura di finestre tamponate o parzialmente tamponate, riallineamento di aperture volte a restituire la partitura originaria, creazione di nuove aperture in asse e con le dimensioni delle aperture esistenti nel caso di porzioni cieche e per il miglioramento dei rapporti aeroilluminanti.
E' ammesso il rifacimento delle finiture esterne con la conservazione degli elementi di pregio; i materiali e le caratteristiche degli elementi da utilizzare nel caso di sostituzione dovranno essere conformi a quanto previsto nel Regolamento Edilizio.
- b) Il recupero dei sottotetti è consentito qualora siano rispettate le prescrizioni del punto a). L'intervento è sempre subordinato al parere della Commissione del paesaggio. Per gli edifici prospicienti gli assi viari o

su spazi pubblici, il recupero del sottotetto è consentito esclusivamente se non comporta alcuna modificazione alla sagoma dell'edificio.

- c) Consolidamento statico degli elementi strutturali, con sostituzione delle parti irrimediabilmente ammalorate, utilizzando materiali e tecnologie coerenti con i caratteri dell'edificio.
Nel caso i solai originari fossero già stati sostituiti con l'utilizzo di tecnologie diverse, è consentita la traslazione degli stessi senza modificare il numero dei piani e i caratteri architettonici dell'edificio.
Non sono ammesse modifiche planimetriche, alterazioni delle quote di imposta e di colmo delle coperture né alterazioni della sagoma dell'edificio, ad eccezione di quelle necessarie per l'installazione di impianti tecnologici.
- d) Modifiche nella distribuzione interna con l'introduzione di nuove scale e ascensori per il miglioramento della fruibilità dell'edificio nel rispetto dell'impianto tipologico; è consentita la sola realizzazione di ascensori verso lo spazio privato degli edifici, laddove non sia possibile la collocazione all'interno degli stessi.
E' inoltre ammessa la realizzazione o demolizione di pareti divisorie interne e di aperture/chiusure nelle murature portanti all'interno dell'edificio, anche per l'aggregazione o suddivisione di unità immobiliari.
- e) Realizzazione e integrazione degli impianti tecnologici e relative reti; non è ammessa la realizzazione di volumi tecnici esterni, ad eccezione di quanto consentito per gli ascensori.

Art. 22 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Interventi volti a modificare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti con il mantenimento della SLP esistente.

La ristrutturazione edilizia è riferita a edifici di recente costruzione e a edifici storici che hanno già subito interventi di ristrutturazione e trasformazione.

E' previsto il mantenimento della sagoma dell'edificio; gli interventi di modifica della stessa sono ammessi qualora portino a un migliore inserimento ambientale nel tessuto storico (allineamento su strada, modifica delle quote di gronda e di colmo delle coperture in continuità con i caratteri storici dell'intorno urbano).

Sono ammesse le seguenti opere:

- a) valorizzazione dei prospetti con modifica delle aperture nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici storici situati nell'intorno urbano.
E' ammesso il rifacimento delle finiture esterne con la conservazione degli eventuali elementi di pregio.
La sostituzione delle finiture e degli elementi di chiusura è volta all'eliminazione degli elementi e materiali non coerenti con i caratteri architettonici dell'edilizia storica; per i materiali da utilizzare nel caso di sostituzione, si rimanda a quanto contenuto dal Regolamento Edilizio.
Le superfetazioni e sovrastrutture di epoca recente quali chiusure di balconi o di scale esterne, tamponamenti di porticati, tettoie, aggetti devono essere eliminate.
- b) consolidamento statico degli elementi strutturali, con sostituzione delle parti ammalorate, utilizzando materiali e tecnologie coerenti con i caratteri dell'edificio e dell'intorno urbano.
E' consentita la traslazione dei solai senza modificare il numero dei piani e i caratteri architettonici dell'edificio; è ammessa la modifica della copertura (quota di gronda e di colmo, geometria delle falde) in caso di evidente contrasto ambientale con l'intorno urbano.
- c) modifiche dell'impianto distributivo con l'introduzione di nuove scale e ascensori e modifiche planimetriche che non alterino la sagoma dell'edificio.
- d) realizzazione e integrazione degli impianti tecnologici e relative reti; i volumi tecnici devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio o verso lo spazio privato.

Art. 23 - DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE.

Tali interventi sono riferiti a edifici che, per caratteri tipologici e architettonici, risultano in evidente contrasto ambientale con l'intorno urbano.

L'intervento prevede la demolizione del fabbricato esistente e la costruzione di un nuovo edificio con SLP uguale a quella esistente senza tenere conto delle superfetazioni; non è ammesso incremento di SLP.

L'intervento è volto a un migliore inserimento ambientale dell'edificio nel tessuto storico e alla riqualificazione dell'immagine urbana.

La scelta dei materiali e delle finiture esterne dovrà essere coerente con i caratteri del centro storico e con quanto previsto dal Regolamento Edilizio.

Art. 24 – RECUPERO E RISUSO DI RUSTICI, FIENILI, DEPOSITI, COSTRUZIONI MINORI LEGATE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA

Negli edifici rurali o nelle porzioni degli stessi dove l'attività agricola risulta dismessa è sempre consentito il recupero ai fini residenziali secondo le modalità di seguito descritte.

- a) Negli interventi di riuso dei fabbricati agricoli dovrà essere mantenuta la leggibilità della struttura originaria, in particolare dovrà essere conservata la sagoma del fabbricato: altezza, profilo (compresa la presenza di eventuali portici esistenti, anche esterni al perimetro dell'edificio), copertura a falda.
Per un migliore utilizzo degli spazi interni o per un migliore inserimento ambientale è consentito modificare la pendenza delle falde in continuità con i fabbricati adiacenti e comunque secondo le inclinazioni presenti nel centro storico.
- b) Sono ammessi interventi sui prospetti volti all'adeguamento dei fabbricati all'uso residenziale e al miglioramento dei rapporti aeroilluminanti, nel rispetto degli elementi tipologici e architettonici originari.
E' ammessa l'apertura di lucernari in falda per garantire i requisiti minimi previsti dal Regolamento d'Igiene Vigente.
Il tamponamento dei fronti, atto a consentire il riuso dei fabbricati, dovrà garantire la leggibilità della struttura originaria e un rapporto tra pieni e vuoti coerente con i caratteri architettonici degli edifici storici situati nell'intorno urbano.
Le porzioni esistenti in muratura di mattoni a vista, in muratura mista di mattoni e sassi o pietra, dovranno essere conservate.
L'uso dei materiali e delle tecniche costruttive per le parti di cui non è possibile la conservazione o per gli elementi di nuova previsione devono essere coerenti con la tipologia edilizia e in ogni caso inclusi tra quelli previsti per il centro storico.
Il manto di copertura dovrà essere in tutti i casi in coppi o, dove preesistenti, in tegole marsigliesi.
- c) Per un più opportuno riutilizzo dei volumi esistenti e una migliore fruibilità degli spazi ai fini abitativi, potranno essere realizzati nuovi solai o soppalchi, nonché traslate le quote dei solai interni, nel rispetto della sagoma esistente.

Art. 25 – EDIFICI IN PESSIMO STATO DI CONSERVAZIONE

Gli edifici individuati all'interno dell'elaborato PR CS 1 - PR CS 2 – PR CS 3 "Modalità di intervento dei centri storici" del Piano delle Regole si caratterizzano per un pessimo stato di conservazione e la compromissione statica delle strutture portanti. Per tali edifici è consentita la demolizione e la ricostruzione, senza incrementi volumetrici, riproponendo la morfo-tipologia originaria.

La scelta dei materiali e delle finiture esterne dovrà essere coerente con i caratteri del centro storico e con quanto previsto dal Regolamento Edilizio.

Non sono consentite modificazioni della sagoma originaria.

Art. 26 – SUPERFETAZIONI, TETTOIE ED EDIFICI ACCESSORI

Sono incluse nella presente categoria tutte le costruzioni con carattere di precarietà che compromettono l'immagine del centro storico e si configurano come volumi aggiunti agli edifici o spazi principali:

- baracche
- depositi

- tettoie
- chiusure di corpi scale esterni, balconi, ballatoi
- autorimesse

E' prevista la demolizione senza ricostruzione di tutte le superfetazioni che interessano i fronti degli edifici (corpi aggettanti, chiusure di corpi scale esterni, balconi, ballatoi) e delle tettoie precarie addossate ai fabbricati principali.

1. E' consentita la demolizione con ricostruzione, senza mutamento della destinazione d'uso, per le costruzioni minori adibite ad autorimesse, tettoie ed edifici accessori esistenti ed autorizzati, secondo i parametri di seguito illustrati:
 - gli edifici accessori devono essere ricostruiti in posizione possibilmente non visibile dal fronte stradale'
 - le modalità costruttive da adottare sono le seguenti: struttura verticale in muratura in mattoni a vista o intonacata, con tinteggiatura del colore già presente o previsto per l'edificio principale; copertura a falda con struttura in legno, manto in tegole di cotto (di tipo coppo o marsigliesi nel rispetto delle prescrizioni dell'abaco del centro storico), gronda e pluviali in rame.
 - se la configurazione dell'isolato consente la visibilità degli edifici accessori dallo spazio pubblico, è prescritta la realizzazione di una recinzione realizzata con basamento in muratura a vista o intonacata e porzione superiore in grigliato o rete metallica con piantumazione lineare di essenze arbustive lungo il confine, in modo da realizzare una barriera visiva a verde.

Art. 27 – EDIFICI PRODUTTIVI ALL'INTERNO DEL NUCLEO STORICO

Per le presenze produttive all'interno del perimetro del centro storico esistenti alla data di adozione del PGT è consentita la prosecuzione dell'attività.

In caso di dismissione o il suo trasferimento all'esterno dei nuclei storici è consentita la riconversione funzionale degli edifici in coerenza con le destinazioni d'uso previste per il centro storico, secondo i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- indice di utilizzazione fondiario $U_f = \text{Recupero del volume esistente} (V = \text{SLP} * 3)$
- indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = \text{esistente}$
- altezza massima $H = \text{esistente}$.
- parcheggi ed autorimesse = 1 mq/ 3 mq. SLP

Art. 28 - INCENTIVI E PREMIALITA'.

2. In ottemperanza a quanto previsto all'art. 11 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, il Piano delle Regole utilizza criteri di premialità, allo scopo di favorire i processi di riqualificazione urbana oltre che di miglioramento delle performance ambientali e del sistema complessivo.
3. I criteri di cui al precedente comma 1 sono disciplinati dalle presenti norme e dalle norme del Documento di Piano, e riguardano gli ambiti del Centro Storico e gli AUR.
4. Sono previste premialità sotto forma di diritti volumetrici per gli interventi edilizi di recupero del patrimonio esistente nel centro storico che prevedano le seguenti azioni:
 - a. Riqualificazione dei fronti verso gli spazi pubblici
 - b. Interventi sulle coperture in coerenza a quanto previsto nel regolamento edilizio
 - c. Riqualificazione delle aree libere tramite l'incremento della superficie drenante e piantumazione
 - d. Adeguamento alle indicazioni contenute nell'abaco allegato al Regolamento Edilizio anche per gli interventi di ristrutturazione edilizia.
 - e. Incremento delle performance energetiche e riduzione delle emissioni.
 - f. Eliminazione delle superfetazioni
 - g. Integrazione di box e autorimesse all'interno della sagoma dell'edificio esistente
5. L'attuazione di 3 degli interventi riportati all'interno del precedente comma 3 genera un bonus volumetrico pari al 15% del Volume esistente.
6. La volumetria di cui al comma 4 potrà essere ricollocata:
 - all'interno delle aree di concentrazione (ACR) previste nel Piano delle Regole di cui all'ART 38.1.

- All'interno dei nuclei storici per il recupero dei sottotetti laddove sia possibile senza modifica delle altezze esistenti. Per gli edifici la cui modalità di intervento massima corrisponde alla Ristrutturazione Edilizia è consentito modificare l'altezza massima solo nel caso sia possibile assumere il filo dei fabbricati adiacenti.

Art. 29 – PIANI DI RECUPERO

1. All'interno dell'elaborato PR CS 1 - PR CS 2 – PR CS 3 sono individuati gli ambiti del tessuto consolidato le cui trasformazioni sono subordinate a Piani di Recupero.
2. I Piani di Recupero dovranno essere convenzionati entro anni 3 dalla data di approvazione definitiva, e conseguente pubblicazione sul BURL, del PGT. Trascorso tale periodo saranno valide le indicazioni di cui agli ART 19 – 20 – 21 - 22 – 23 – 24 – 25 – 26 – 27-delle presenti norme relative alle specifiche modalità d'intervento sui singoli edifici.
3. Nella tabella A sono riportati i parametri urbanistici ed edilizi previsti per i singoli Piani di Recupero.

Denominazione	Localizzazione	Superficie Territoriale (mq)	Volume previsto (mc)	N. Piani max previsti
PR1	Verghera	849,25	2.200	2
PR2	Verghera	601,92	2.500	2
PR3	Verghera	348	625	2
PR4	Verghera	70	700	2
PR5	Verghera	2.357,83	4.000	2
PR6	Verghera	1.180,88	2.800	3
PR7	Samarate	785,85	3.400	3
PR8	Samarate	618,66	1.600	2
PR9	Samarate	316,85	1.950	3
PR10	Samarate	1.363,21	1.950	2
PR11	Samarate	512,54	1.800	2
PR12	Samarate	621,62	2.112	2
PR14	Samarate	751,08	2.550	2
PR15	Samarate	1.007,08	2.200	2
PR16	Samarate	265,91	1.500	2
PR17	San Macario	355,00	1.146	2
PR18	San Macario	451,44		

Tabella A: Piani di Recupero previsti dal PGT

Art. 30 – CORTILI ED AREE VERDI PRIVATE

30.1 – Cortili ed aree scoperte private di pertinenza degli edifici

Le aree scoperte private di pertinenza degli edifici (cortili, viali di accesso, aree di manovra ecc...), dovranno essere adeguatamente sistemate in sintonia con l'ambiente storico circostante. Cortili, viali e percorsi di accesso nonché aree di manovra e di disimpegno degli edifici potranno essere pavimentati; tali pavimentazioni dovranno essere realizzata con materiali tradizionale quali acciottolato, porfido, lastricato in pietra. Nei cortili e nelle aree scoperte, che non presentano particolari valenze architettoniche, è ammesso l'uso di pavimentazioni in blocchetti in cemento autobloccanti che richiamo per forma, colori e finitura dei materiali le pavimentazioni tradizionali. Per le aree già pavimentate con materiali non ammessi si prescrive la sostituzione ed il ripristino in forma tradizionale.

Le aree scoperte con pavimentazione tradizionale di particolare pregio, dovranno essere conservate nelle forme e nei materiali tradizionali esistenti.

30.2 - Aree verdi private: parchi, giardini e orti

Sono aree scoperte private di pertinenza degli edifici o aree libere per le quali si prescrive la sistemazione a verde (giardini, orti, ecc...), all'interno di queste aree la pavimentazione dovrà essere limitata alla realizzazione di percorsi, aree di sosta, ecc..

Si prescrive la conservazione dei giardini privati di pregio con il mantenimento degli elementi costruttivi, di arredo e di finitura originari o tradizionali e la conservazione degli esemplari arborei di pregio, per quanto non in contrasto con esigenze di tutela della pubblica incolumità o di sostituzione degli elementi malati.

Art. 31 – PARCHEGGI E AUTORIMESSE PER GLI INTERVENTI NEL CENTRO STORICO

Per gli interventi di "ristrutturazione edilizia", nonché in caso di cambio di destinazione d'uso con o senza opere, e per gli interventi di "Ricostruzione edilizia" e di "Ristrutturazione urbanistica", devono essere individuati appositi spazi per parcheggi privati, ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/1942 come sostituito dall'art. 2 punto 2 della Legge 122/1989, in misura non inferiore al massimo tra il rapporti di 1 mq/ 3,3 mq *di S.l.p.*

I parcheggi privati possono essere ricavati nelle aree di pertinenza degli edifici stessi o su aree all'uopo asservite, o mediante realizzazione di autorimesse all'interno degli edifici oggetto di intervento, in edifici accessori limitrofi, oppure possono inoltre essere realizzate nel sottosuolo.

L'intervento per la realizzazione di autorimesse in locali esistenti negli edifici è consentito solo se non vengono alterate le caratteristiche morfologiche dell'edificio e se non risulta in contrasto con specifiche prescrizioni di conservazione stabilite dalle modalità di intervento.

La possibilità di realizzare autorimesse al piano terra degli edifici mediante nuove aperture nei fronti principali (sia su spazio pubblico che interni alle corti) non è comunque consentita negli edifici monumentali, ed in quelli di particolare valenza storico architettonica; non è inoltre consentita nei fronti che affacciano direttamente su spazi pubblici.

Al fine di garantire la dotazione minima di parcheggi privati, sarà comunque ammessa la realizzazione di autorimesse sotterranee, purché non in contrasto con la conservazione di elementi di particolare pregio ambientale (giardini, alberi monumentali ecc.) e/o storico-architettonico (pavimentazioni, assetto dei cortili ecc..).

I parcheggi realizzati su aree che non costituiscono pertinenza dell'edificio principale o che non siano aree contigue della medesima proprietà, dovranno essere asserviti all'edificio principale. Tale vincolo cesserà solo in caso di reperimento di altre aree a parcheggio che assolvano la medesima funzione, di modifica della destinazione del fabbricato.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità di ricavare all'interno dell'unità minima di intervento la dotazione di parcheggi privati relativi all'intervento edilizio sarà possibile la monetizzazione della quota non realizzabile secondo disposizioni dettate dall'Amministrazione Comunale.

In aree libere, non di pertinenza o asservite ad edifici, di adeguata dimensione e non interessate da elementi di valore storico architettonico è inoltre possibile realizzare parcheggi o autorimesse interrato collettive, finalizzate a soddisfare il fabbisogno di spazi di sosta al servizio dell'abitato dei nuclei antichi. Tali parcheggi dovranno essere prioritariamente destinati a soddisfare il fabbisogno dei residenti privi di autorimesse, e di liberare le corti dagli edifici accessori recenti inseriti nel tessuto in modo disorganico.

La loro realizzazione è subordinata a concessione convenzionata con l'Amministrazione Comunale che dovrà valutare l'idoneità della proposta rispetto alla localizzazione, definire le modalità d'intervento e di sistemazione delle aree soprastanti al fine di garantire un corretto inserimento nell'ambiente del nucleo antico e stabilire modalità di assegnazione dei posti macchina al fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi prioritari.

CAPO III – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

ART. 32. AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Le aree e gli ambiti disciplinati nei successivi commi, sono caratterizzati da prevalente destinazione residenziale.

Le presenti norme individuano, nella disciplina generale relativa, destinazioni, indici e modalità d'intervento salvo diverse puntuali indicazioni contenute nella regolamentazione degli Ambiti di trasformazione di cui alla normativa del Documento di Piano.

Il recupero di sottotetti a fini abitativi nei modi previsti dalla legislazione regionale vigente è consentito negli ambiti e negli edifici per i quali le presenti Norme non ne escludano specificatamente l'applicazione.

32.1 Destinazioni ammesse nelle zone residenziali

Sono sempre ammesse nelle zone residenziali le **funzioni principali** della **residenza (RP)** di cui all'art. 7.2.1 e le **Attrezzature e servizi di base (RS)**.

Sono inoltre di norma ammesse le **funzioni complementari ed accessorie compatibili con la residenza** di cui all'art. 7.2.1, l'esclusione di alcune funzioni viene direttamente disciplinate dagli specifici articoli di zona.

Non sono ammesse in genere le attività produttive di cui all' art. 7.2.2, è comunque fatta salva la possibilità di insediare attività produttive, purché compatibili sotto il profilo ambientale con il contesto circostante, negli edifici o porzioni di essi che hanno già destinazione produttiva. Per tali edifici sono ammessi interventi di adeguamento di cui al punto 32.3. Non sono inoltre ammesse le attività terziarie e direzionali di cui all'art. 7.2.3 e le attività agricole di cui all'art. 7.2.4, ad eccezione delle attività che si configurano come funzioni complementari alla residenza e risultano espressamente indicate come tali all'art. 7.2.1

Non sono ammesse inoltre, le strutture di culto al di fuori di quelle espressamente indicate dal piano con apposita simbologia e le attività che arrecano disturbo alla residenza, che generano traffico pesante o di elevata intensità

32.2 Adeguamento patrimonio edilizio esistente residenziale

Nelle zone residenziali del tessuto urbano consolidato eccetto quelle ricadenti negli ambiti R.M. e, per i casi ammessi dalla specifica normativa, negli ambiti A.U.V.A., per i soli lotti che, alla data di entrata in vigore del PGT, hanno saturato la capacità edificatoria di PGT e per quelli la cui capacità edificatoria residua sia inferiore a quella ammessa quale ampliamento una tantum, per i soli edifici residenziali esistenti, ultimati alla data di adozione del PGT, con tipologia di edificio isolato con giardino, con non più di tre unità abitative all'entrata in vigore del PGT, sono ammessi ampliamenti finalizzati all'adeguamento per esigenze abitative, che prevedano interventi edilizi di ampliamento che non comportino la creazione di corpi edilizi autonomi, nella misura massima di 60 mq. per ciascuna unità abitativa residenziale, che potrà essere assegnata per una sola volta esclusivamente all'unità abitativa per l'intervento di ampliamento dell'unità stessa e pertanto non trasferibile ad altre unità dell'edificio.

Gli interventi di cui sopra possono essere eseguiti anche su edifici con più di tre unità abitative, con tipologia a schiera o in linea, a condizione che la richiesta venga avanzata in maniera unitaria da tutte le proprietà facenti parte dell'edificio e che vengano mantenute le caratteristiche tipologiche del fabbricato originario.

E' altresì ammesso l'ampliamento una tantum anche negli edifici plurifamiliari purché l'intervento non ne alteri la sagoma.

Gli interventi di ampliamento una-tantum concorrono all'attuazione del Piano dei Servizi, e a tal fine il PGT prescrive per tali interventi l'acquisizione obbligatoria di diritti edificatori, in misura pari al 30% della S.l.p. di ampliamento una tantum prevista dall'intervento, attraverso i meccanismi di perequazione di cui all'art. 4.3. L'acquisizione dei diritti edificatori, data la modesta quantità, potrà avvenire attraverso cessione diretta di diritti edificatori di proprietà dell'A.C., per i quali dovrà essere quantificato e corrisposto all'A.C. stessa il relativo importo economico all'atto del rilascio del titolo abilitativo all'intervento.

Per gli interventi di ampliamento una-tantum, la verifica del requisito rispetto al numero di unità abitativa di cui è composto l'edificio, per l'ammissibilità dell'intervento, è riferita alla data di entrata in vigore del PGT, a tal

fine non sono riconosciute le unità abitative realizzate per effetto di frazionamenti o di ampliamenti avvenuti successivamente all'entrata in vigore del PGT.

Si considerano quale edificio isolato in cui sono ammessi gli interventi una-tantum: villa unifamiliare o bifamigliare, casa singola con non più di tre unità abitative.

Gli interventi di ampliamento una tantum sono in deroga ai parametri relativi al rapporto di copertura (Rc.) e alla verifica della Superficie drenante minima (Vt.min).

Gli interventi di ampliamento una tantum comportano per gli edifici l'adeguamento alle prescrizioni ed ai parametri stabiliti dal regolamento edilizio in materia di contenimento energetico.

32.3 Adeguamento edifici e attività non residenziali in ambito residenziale

Per gli edifici di tipologia diversa dal residenziale esistenti negli ambiti residenziali sono ammessi interventi di manutenzione, di risanamento conservativo, di restauro, di ristrutturazione edilizia, nonché di ampliamento e di sopralzo nei limiti del 10% della SIp esistente, nel rispetto delle distanze dai fabbricati, dai confini e dalle strade, purché tale ampliamento non sia già stato realizzato in forza dell'art. 13 della variante parziale al PRG del 2007.

Per le attività produttive esistenti negli edifici che ricadono in ambiti residenziali del tessuto urbano consolidato, la cui presenza sia compatibile con i circostanti fabbricati residenziali e che utilizzano una sIp complessiva non superiore a 250 mq., e che non abbiano utilizzato interventi con ampliamenti una tantum in forza dell'art. 13 della variante parziale al PRG del 2007, sono ammessi interventi di ampliamento una tantum per una sola volta, in deroga ai parametri di edificabilità ma nel rispetto delle distanze, finalizzati all'adeguamento dei fabbricati alle necessità produttive, in misura non superiore al 20% della s.l.p. esistente a destinazione produttiva.

32.4 Incentivo volumetrico per interventi di anticipazione del fabbisogno energetico

Per gli interventi che conseguano l'anticipazione degli obiettivi di contenimento energetico, rispetto alle scadenze temporali previste dal regolamento edilizio, ai sensi dell'art. 4 – Incentivi dell'allegato energetico al Regolamento edilizio, è prevista il riconoscimento di un incentivo in termini di diritti edificatori pari al 15% della s.l.p. esistente dell'edificio, aggiuntiva rispetto alla capacità edificatoria prevista dalle norme di zona ed all'eventuale incremento una tantum di cui all'art. 32.2, che potrà essere utilizzata per ampliamenti del fabbricato esistente in deroga ai parametri edilizi relativi all'indice fondiario ed al rapporto di copertura, o potrà altresì essere ceduta alle aree in cui è ammesso l'atterraggio di diritti edificatori previsti dai meccanismi di perequazione del PGT.

32.5 Interventi ammessi per gli edifici che ospitano attività non compatibili con le destinazioni di cui al punto 32.1

Per gli edifici esistenti all'interno degli ambiti residenziali e per le aree di pertinenza in presenza di attività non compatibili con le destinazioni d'uso ammesse, potranno essere realizzati esclusivamente interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, nonché interventi necessari per l'adeguamento a normative e prescrizioni di enti competenti in materia di sicurezza e di tutela della salute. Non sono invece ammessi altri interventi urbanistici ed edilizi, nel rispetto dei parametri delle specifiche prescrizioni di zona, se non a seguito o contestuali al cambio di destinazione d'uso per l'insediamento di attività e funzioni compatibili.

Art. 33 TESSUTO EDIFICATO RESIDENZIALE DI RISPETTO MORFOLOGICO (R.M.)

Sono così denominate le aree che comprendono la porzione di insediamenti che connotano il tessuto urbano, in contiguità con le aree del centro storico o di antica formazione. Ancorché costituite da edificato non omogeneo, differente dalle regole compositive del tessuto di antica edificazione, si connotano per un rapporto di continuità sia morfologica che visiva con il sistema edificato del centro storico.

In tale ambito il piano persegue la tutela del tessuto morfologico e la riqualificazione del patrimonio edilizio con la conservazione degli elementi di valenza storico architettonica che connotano gli edifici.

In esse sono consentiti interventi di recupero e di riqualificazione del patrimonio edilizio e/o di ristrutturazione urbanistica finalizzati a completare il contesto con un disegno rispettoso dei caratteri morfologici

- Prescrizioni d'intervento

Di norma, mediante idoneo titolo abilitativo pertinente alla specifica tipologia d'intervento da eseguire, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Sono inoltre ammessi interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica assoggettati a pianificazione attuativa.

33.1) Interventi di adeguamento degli edifici esistenti

Sono ammessi interventi di recupero e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, volti alla conservazione dei caratteri morfologici dell'impianto urbano nonché delle tipologie edilizie degli edifici di interesse architettonico.

Sono ammessi interventi di incremento della volumetria esistente, nel rispetto dei caratteri tipologici e morfologici degli edifici.

Non sono ammessi interventi di demolizione e sostituzione edilizia.

Per gli edifici esistenti, sono possibili interventi di:

- ristrutturazione edilizia (che non comportino sostituzione edilizia) "ampliamento "una tantum" che comporti un incremento della S.l.p. non superiore al 20% dell'esistente alla data di adozione del PGT, con il recupero delle superfici in ampliamento entro il volume geometrico del fabbricato esistente, o con la creazione di corpi edilizi che non alterino la connotazione tipologica e morfologica dei fabbricati originari;

If = possibilità di incremento max 20% rispetto alla S.l.p esistente.

Rc = possibilità di incremento max 20% rispetto alla S.l.p esistente

SD = 30 %

Hm = 12,00 m

Hp = corrispondente agli edifici circostanti del comparto in cui l'ambito di intervento risulta inserito e comunque non superiore a 3 piani f.t.

Dc = $\frac{1}{2}$ H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti. In caso di ristrutturazione edilizia è ammessa la conservazione delle distanze esistenti nel rispetto delle distanze minime del codice civile.

33.2) Interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica

Sono ammessi interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, finalizzati alla riqualificazione di edifici o comparti edilizi non coerentemente inseriti nel contesto del tessuto morfologico, nonché per la riqualificazione funzionale di edifici a destinazione produttiva, realizzati con tipologie costruttive ad esse riconducibili.

Tali interventi devono essere assoggettati a pianificazione attuativa, e rispondere ai seguenti parametri:

if = 0,35 mq/mq

Rc = 40 %

SD min = 30 %

Hm = 12,00 m

Dc = pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti. In caso di demolizione e ricostruzione è ammessa la conservazione delle distanze esistenti qualora sia rispettata la conformazione planimetrica (in pianta) del fabbricato originario. Qualora l'intervento sia classificato come nuova edificazione, la distanza minima non potrà essere inferiore di 5 mt dal confine, salvo convenzione con il confinante.

- Norme particolari

Negli ambiti di rispetto morfologico è consentita l'applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 e successive modifiche, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche della copertura originaria (andamento e pendenza delle falde, materiali ecc..)

- Obiettivi di qualità paesistica

La pianificazione attuativa ed anche le trasformazioni effettuate mediante intervento edilizio diretto (permesso di costruire o D.I.A. non conseguente a Piano Attuativo) dovranno perseguire i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica:

a) integrazione degli edifici e dei manufatti nel contesto edificato.

Gli interventi edilizi, sia di nuova costruzione sia (eventualmente) di recupero di edifici esistenti, dovranno essere di qualità architettonica tale da porsi in positivo rapporto dialettico con l'edificato circostante – in particolare per le parti adiacenti al nucleo di antica formazione – e, ove necessario, da risultare elementi qualificanti e migliorativi del medesimo.

b) E' prescritto il mantenimento e/o il ripristino degli apparati decorativi esistenti e dei manufatti di pregio quali verande, balconi e pensiline, tipologie costruttive e di copertura, materiali.

In questo ambito le coperture degli edifici devono essere a falde, con manto di copertura a tegole in cotto in relazione alle caratteristiche originarie dell'edificio ed alle caratteristiche degli edifici circostanti; è tuttavia facoltà dell'Amministrazione comunale, previo parere della Commissione per il Paesaggio, approvare soluzioni di copertura differenti, adeguatamente motivate sotto il profilo tipologico/formale o dell'efficienza energetica dell'edificio. Non sono ammessi serramenti ed aperture in alluminio anodizzato.

- Ambiti Tessuto edificato di rispetto morfologico assoggettati a Permesso di costruire convenzionato/ pianificazione attuativa

All'interno degli elaborati grafici PR DA 1 "Disciplina delle aree" sono individuati con apposita simbologia gli ambiti per i quali l'intervento diretto disciplinato dalla normativa generale non è sufficiente a conseguire gli obiettivi di riqualificazione del tessuto che il piano ammette in tali contesti.

Le prescrizioni seguenti risultano prevalenti rispetto alla disciplina generale di cui ai precedenti commi; in caso di intervento assoggettato a pianificazione attuativa che interessa il comparto individuato con apposito perimetro.

L'intervento prevede il recupero funzionale degli edifici esistenti finalizzato all'insediamento di destinazioni d'uso più compatibili con il contesto, nonché alla riorganizzazione del tessuto insediativo del comparto volta ad una migliore integrazione con il contesto edificato circostante.

Previa approvazione di piano attuativo sono ammessi interventi di: ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia (demolizione e successiva nuova costruzione), demolizione, nuova costruzione nel rispetto dei seguenti limiti, parametri edificatori, e prescrizioni edilizie:

- La capacità edificatoria ammessa è pari al recupero del volume esistente calcolato con i criteri e le modalità di cui all'art. 27 (volume = SIp esistente x 3,00 mt);
- L'altezza massima dei fabbricati per il fronte lungo via Engalfredo non potrà superare i due piani fuori terra, conservando l'allineamento delle gronda del colmo con il fabbricato adiacente, lato Ovest della cortina con l'altezza in gronda di circa 7,60 mt. Potranno essere ricavati parzialmente spazi nel sottotetto del corpo edilizio fronte strada, nel rispetto della sagoma determinata dall'allineamento delle coperture con il fabbricato adiacente ad Ovest (linea di gronda, linea di colmo e pendenze). Non potranno essere realizzati abbaini nella falda di copertura prospettante via Engalfredo;
- L'altezza massima dei fabbricati interni alla corte non potrà superare 12,00 mt al colmo, la copertura dovrà essere realizzata in forma tradizionale con pendenze coerenti con la tipologia delle altre coperture esistenti negli altri edifici del centro storico;
- Il rapporto di copertura non potrà essere superiore al 40%;
- Superficie verde drenante non potrà essere inferiore al 20%;
- L'aspetto morfologico ed i caratteri compositivi ed architettonici dovranno garantire un corretto inserimento dei nuovi edifici e di quelli ristrutturati nel contesto insediativo connotato dagli edifici storici circostanti, in particolare si dovrà salvaguardare la continuità morfo-tipologica della cortina di via Engalfredo.

ART. 34. EDIFICI ISOLATI DI SIGNIFICATIVA VALENZA ARCHITETTONICA (A.U.V.A)

Sono così denominati gli episodi isolati esistenti nel tessuto urbano, costituiti da edifici di pregio architettonico con annessi parchi e giardini pertinenziali, inseriti nel tessuto urbano consolidato.

Sono altresì considerati quali episodi da conservare gli ambiti edificati costituiti da villette e case unifamiliari isolate con significativa presenza di verde privato posti nelle fasce periferiche del tessuto urbano, inseriti in contesti di verde naturale ed agricolo, che non rivestono un interesse dal punto di vista storico, ma significativi per la valenza del verde privato e la continuità con il verde naturale circostante.

In questi ambiti il piano persegue la conservazione degli episodi di architettura significativi nonché la conservazione degli ambiti di verde privato nel tessuto periferico con edificazione rada.

In esse sono consentiti modesti interventi edificatori di carattere residenziale, purché adeguatamente inseriti nel contesto e a condizione che siano salvaguardate le caratteristiche paesaggistiche; in particolare venga tutelato e potenziato il patrimonio arboreo e conservate le valenze dei giardini.

Dovranno essere conservate le valenze architettoniche degli edifici con connotazione storica o riconosciuti quali significativi episodi di architettura contemporanea. Dovranno altresì essere tutelati gli elementi del verde che connotano i giardini, a tal fine le istanze volte ad ottenere il permesso di costruire saranno corredate da un rilievo della vegetazione arborea esistente e dall'indicazione delle nuove piantumazioni a completamento del giardino.

Sono ammesse tutte le funzioni complementari della residenza previste dall'art. 7.2.1

- Prescrizioni d'intervento

Di norma, mediante idoneo titolo abilitativo pertinente alla specifica tipologia d'intervento da eseguire, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sopralzi e ampliamenti, nuova costruzione.

Oltre alla capacità edificatoria determinata dall'If, che consente interventi edilizi sull'edificio, è assegnata agli edifici isolati una capacità edificatoria, pari a 0,25 mq./mq., estesa all'intera area di proprietà su cui insiste l'edificio, classificata dal PGT quale ambito AUVA, a compensazione degli obblighi di tutela, che non potrà essere edificata sul lotto ma trasferita mediante i meccanismi di natura perequativa ad altri lotti edificabili che potranno incrementare la propria capacità edificatori nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 14.3.

Sono ammessi interventi di, di manutenzione, restauro e ristrutturazione (con esclusione della demolizione e ricostruzione), nonché di ampliamento, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici, secondo i seguenti indici e parametri:

If = 0,12 mq./mq..

Rc = esistente con incremento del 20%

SD min.= 40%

Hm = esistente con la possibilità di innalzamento del colmo e della gronda non superiore a 50 cm. per il recupero ai fini abitativi degli spazi di sottotetto

Hp = esistente

Dc = $\frac{1}{2}$ H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti

- Norme particolari

In questa zona è consentita l'applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 e successive modifiche, entro un aumento non superiore a 50 cm. dell'altezza del colmo e della gronda e purché vengano conservate le caratteristiche tipologiche della copertura originaria (andamento e pendenza delle falde, materiali ecc..)

Sono inoltre ammessi gli 'interventi di cui all' art. "32.2 Adeguamento patrimonio edilizio esistente residenziale" nel rispetto della sagoma oppure nei limiti del punto precedente.

- Obiettivi di qualità paesistica

- a) Conservare l'edificio nei suoi caratteri tipologici e morfologici originarie, contenere le variazioni delle dimensioni degli edifici, conservare gli elementi architettonici e decorativi, garantendo la riconoscibilità dell'originaria morfologia e del rapporto con gli spazi aperti a giardino, qualora di pregio
- b) tutelare le aree a verde di pertinenza delle abitazioni con impianto a parco-giardino
 - siano conservati tutti gli elementi propri dell'architettura del parco in particolare la vegetazione;

- Conservare il patrimonio arboreo esistente, provvedendo al reimpianto di esemplari morti o irrimediabilmente danneggiati da eventi, parassiti, malattie, ecc., a meno dei casi in cui si dimostrasse la dannosità di tale reimpianto ai fini della conservazione e del corretto mantenimento dell'intero patrimonio arboreo (eccessiva vicinanza, eccessivo ombreggiamento, ecc.) e a meno dei casi di violazione dei competenti articoli del Codice Civile;
 - prevedere di norma l'impianto di esemplari, arborei o arbustivi, autoctoni o ambientati, pur con l'eccezione di impianti di essenze diverse (esemplari isolati di essenze non autoctone o ambientate);
 - favorire la mitigazione degli elementi edilizi di forte impatto visuale compresi nell'ambito di paesaggio quali frontespizi ciechi, muri di recinzione, muri di contenimento ecc., mediante il ricorso alla realizzazione di mascherature con alberi ed arbusti nonché facendo ricorso all'impiego di rampicanti o tappezzanti.
- c) conservare i rapporti paesistici visuali ed in particolare, tutelare le visuali esistenti dai percorsi di pubblico transito verso le aree boscate ed agricole.
- nella realizzazione degli ampliamenti ammessi si dovranno ridurre le interferenze dei nuovi elementi con le visuali tutelate, mitigare le visuali su corpi edilizi accessori, aree di manovra o di parcheggio;
 - localizzare gli edifici accessori, le aree di manovra, i depositi all'aperto ed ogni area o attività di qualità stridente con quella caratterizzante l'ambito del paesaggio in esame in posizione defilata rispetto alle visuali dallo spazio pubblico e, qualora ciò non risultasse possibile, realizzare mitigazioni a verde tali da limitare la visuale di tali spazi o attività.

ART. 35. AMBITI URBANI - TESSUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO DIFFUSO – (A.U.R. 1)

Sono così denominate le parti del tessuto consolidato quasi totalmente edificato ad esclusiva o prevalente destinazione residenziale. Tale tessuto, edificato principalmente dal dopoguerra fino ad oggi, è privo di rilevanti qualità formali e non è costituito da cortine edilizie di riferimento per il tessuto urbano. Il Piano delle Regole persegue in tali ambiti il completamento insediativo attraverso interventi di edificazione nei lotti liberi la possibilità di migliore qualificazione ed ampliamento degli edifici esistenti in relazione alle esigenze abitative dei residenti.

Sono ammesse tutte le funzioni complementari della residenza previste dall'art. 7.2.1

- Prescrizioni d'intervento

Di norma, mediante idoneo titolo abilitativo pertinente alla specifica tipologia d'intervento da eseguire, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sopralzi e ampliamenti, nuova costruzione, demolizione.

Il PGT individua due tipologie di sottoambiti presenti nel tessuto residenziale:

Gli interventi di completamento dell'esistente possono avvenire anche attraverso l'ampliamento degli edifici esistenti, entro i limiti consentiti dall'utilizzo dell'indice di zona.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

if = 0,30 mq/mq

Rc = 40%

SD min = 30%

Hm = m 15,00

Dc = $\frac{1}{2}$ H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti

- Norme particolari

In questa zona è consentita l'applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 e successive modifiche,

ART. 36. AMBITI URBANI - COMPLESSI INSEDIATIVI A DISEGNO UNITARIO (A.U.R. 2)

Sono così denominati i complessi edilizi di recente edificazione, caratterizzati da un disegno morfologico coordinato ed unitario, e da caratteri architettonici omogenei. Considerata la particolare connotazione morfologica ed architettonica, il piano persegue la conservazione del disegno unitario di tali comparti, sia sotto il profilo morfologico che architettonico.

Non sono pertanto ammessi interventi che modifichino gli aspetti tipologici, qualora definiti nei rispettivi Piani attuativi originari e i caratteri architettonici e decorativi.

E' esclusa l'applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 e successive modifiche, che comporti interventi di modifica della tipologia della copertura.

Tra le funzioni complementari previste per le zone residenziali non sono ammesse le funzioni: (RA) - (RT relativamente alle attività commerciali e direzionali che comportano sportelli aperti al pubblico) - (RC) - (RRS)

- Prescrizioni d'intervento

Di norma, mediante idoneo titolo abilitativo pertinente alla specifica tipologia d'intervento da eseguire, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, compresa anche la demolizione e nuova costruzione.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

if = 0,35 mq/mq

Rc = 40%

SD min = 30%

Hm = m 15,00

Dc = $\frac{1}{2}$ H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti

E' ammessa la realizzazione di accessori e/o autorimesse anche in caso di saturazione della capacità edificatoria nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

if = incremento non superiore al 15% s.l.p. esistente

Rc = incremento non superiore al 20% S.c. esistente

Hm = m 3,00

ART. 37. AMBITI URBANI – VILLE CON GIARDINO E INSEDIAMENTI RESIDENZIALI NEL VERDE (A.U.R. 3)

Sono così denominati gli edifici isolati nel contesto urbano connotati da giardini di significativa dimensione e gli ambiti edificati inseriti in contesti periferici caratterizzati prevalentemente da insediamenti residenziali a bassa densità nel verde,

In tali ambiti la nuova edificazione deve avvenire con tipologie singole uni e bifamiliari.

In tali contesti sono ammesse esclusivamente le funzioni residenziali principali con esclusioni di quelle complementari di natura produttiva-artigianale e di natura terziaria e commerciale.

Tra le funzioni complementari previste per le zone residenziali non sono ammesse le funzioni: (RA) - (RT relativamente alle attività commerciali e direzionali che comportano sportelli aperti al pubblico) – (RC) – (RRS)

- Prescrizioni d'intervento

Di norma, mediante idoneo titolo abilitativo pertinente alla specifica tipologia d'intervento da eseguire, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, compresa anche la demolizione e nuova costruzione.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

if = 0,12 mq/mq

Rc = 30%

SD min = 40%

Hm = m 12,00

Dc = ½ H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti

- Norme particolari

In questa zona è consentita l'applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 e successive modifiche, entro un aumento non superiore a 50 cm. dell'altezza del colmo e della gronda e purché vengano conservate le caratteristiche tipologiche della copertura originaria (andamento e pendenza delle falde, materiali ecc..)

- Obiettivi di qualità paesistica

- a) tutelare le aree a verde di pertinenza delle abitazioni
 - Conservare il patrimonio arboreo esistente, provvedendo al reimpianto di esemplari morti o irrimediabilmente danneggiati da eventi, parassiti, malattie, ecc., a meno dei casi in cui si dimostrasse la dannosità di tale reimpianto ai fini della conservazione e del corretto mantenimento dell'intero patrimonio arboreo (eccessiva vicinanza, eccessivo ombreggiamento, ecc.) e a meno dei casi di violazione dei competenti articoli del Codice Civile;
 - prevedere di norma l'impianto di esemplari, arborei o arbustivi, autoctoni o ambientati, pur con l'eccezione di impianti di essenze diverse (esemplari isolati di essenze non autoctone o ambientate);
 - favorire la mitigazione degli elementi edilizi di forte impatto visuale compresi nell'ambito di paesaggio quali frontespizi ciechi, muri di recinzione, muri di contenimento ecc., mediante il ricorso alla realizzazione di mascherature con alberi ed arbusti nonché facendo ricorso all'impiego di rampicanti o tappezzanti.
- b) conservare i rapporti paesistici visuali ed in particolare, tutelare le visuali esistenti dai percorsi di pubblico transito verso le aree boscate ed agricole.
 - nella realizzazione dei nuovi edifici e degli ampliamenti ammessi si dovranno mitigare le visuali su corpi edilizi accessori, aree di manovra o di parcheggio;
 - localizzare gli edifici accessori, le aree di manovra, in posizione defilata rispetto alle visuali dallo spazio pubblico e, qualora ciò non risultasse possibile, realizzare mitigazioni a verde tali da limitare la visuale di tali spazi o attività.

ART. 38. AMBITI URBANI DI COMPLETAMENTO DEL TESSUTO ESISTENTE (A.C.R. e I.C.R.)

Sono così denominate le parti del tessuto urbano consolidato che comprendono aree libere da edificazioni in cui il piano prevede il completamento del tessuto insediativo attraverso interventi coordinati di nuova edificazione e di integrazione delle urbanizzazioni funzionali al comparto.

All'interno di tali ambiti il piano prevede il ricorso a interventi coordinati, di pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, per la realizzazione di interventi integrati di nuova edificazione e di realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al fabbisogno dell'ambito di intervento ed in generale al contesto urbano in cui risultano inseriti.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente piano all'interno di tali ambiti, in assenza di piano attuativo, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, e di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico finalizzati a garantire lo svolgimento dell'attività insediata.

Oltre a rispettare ogni obbligo dettato dalla legislazione vigente, il piano attuativo o il permesso di costruire convenzionato dovranno prevedere:

- 1) la cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comprese entro il perimetro dell'ambito;
- 2) La cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi e comprese nel comparto di competenza del sub-ambito di intervento. In ogni caso, la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi ad opere di urbanizzazione secondaria non potrà essere inferiore alle quantità minime previste dal Piano dei Servizi.

Quando non sono indicate negli elaborati di piano e nelle prescrizioni specifiche delle NTA per l'ambito le aree da destinare a servizi, si dovrà comunque provvedere alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi a parcheggi pubblici (o di uso pubblico), da realizzare all'interno del comparto stesso, ed a tal fine attrezzate, in misura pari ad almeno:

- 5 mq. per abitante teorico insediabile per le destinazioni residenziali, con un minimo di 1 posto auto ogni unità abitativa (avente superficie convenzionale di 12,50 mq);
 - 50% della s.l.p. edificabile, in base a quanto disposto dal progetto, per le destinazioni terziarie direzionali e commerciali insediabili;

Per la parte rimanente, necessaria a raggiungere la quantità minima delle aree per gli standard è ammessa la monetizzazione. In alternativa, secondo le disposizioni dell'Amministrazione Comunale potranno essere cedute gratuitamente, altre aree destinate a standard previste dal piano.

- 3) La realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere saranno esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria, è corrisposta la differenza; in caso di attuazione per sub-ambiti al fine di poter realizzare le opere per lotti funzionali, al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo, delle opere di urbanizzazione inerenti al piano di attuazione, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione.

38. 1 Ambiti residenziali di completamento (A.C.R.)

Rientrano in questa classificazione gli ambiti costituiti da lotti ineditati o parzialmente edificati, posti all'interno del tessuto urbano consolidato, per i quali il piano prescrive interventi coordinati di edificazione e di urbanizzazione secondo le prescrizioni specifiche contenute nelle schede d'ambito allegate alle presenti norme.

E' consentito, nel rispetto delle modalità d'intervento previste dalla scheda d'ambito relativa, procedere a nuove edificazioni ed alla contestuale realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni e degli indici edificatori dalla schede di intervento allegate, che detta inoltre le prescrizioni di natura ambientale e paesaggistica, nonché quelle relative alla dotazione di servizi previsti per ciascun ambito.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

Rc = 40%
SD = 30 %
Hm = 15,00 m
Dc = $\frac{1}{2}$ H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore)
in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti

38.2 Interventi di completamento residenziali unitari (piani adottati o approvati)

Rientrano in questa classificazione gli ambiti di completamento residenziale soggetti a pianificazione coordinata in cui il piano attuativo previsto dal precedente PRG sia adottato o vigente e viene riconfermato dal PGT

In tali ambiti è consentito portare a compimento le previsioni edificatorie ammesse da ciascun singolo piano attuativo.

Gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti dal piano attuativo approvato o vigente e dalla relativa convenzione, e dovranno avvenire nel rispetto dei parametri edificatori previsti da tali piani e delle specifiche prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Anche dopo la scadenza della convenzione, nel caso in cui non sia predisposto un nuovo piano attuativo e siano state realizzate le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione e siano assolti gli obblighi relativi a cessione o all'asservimento delle aree, ed alla monetizzazione o altri corrispettivi e obblighi nei confronti dell'A.C., sarà possibile portare a compimento gli interventi in parte o in tutto non ancora realizzati, nel rispetto delle previsioni e prescrizioni del piano attuativo.

Le previsioni del piano attuativo potranno essere modificate previa definizione di una variante urbanistica e nuova convenzione.

ART. 39. AMBITI INTERESSATI DA INTERVENTI DI COMPLETAMENTO DEL TESSUTO URBANO RESIDENZIALE UNITARI E COORDINATI (I.C.R.)

39.1 Interventi di completamento residenziale in ambiti di perequazione diffusa, assoggettati a pianificazione attuativa e permesso di costruire convenzionato (ICR- 1)

Rientrano in questa classificazione le aree interessate da interventi di completamento, in cui il piano persegue l'attuazione coordinata degli interventi finalizzata alla realizzazione di opere di urbanizzazione.

Il PGT prevede per tali interventi l'assoggettamento a:

- permesso di costruire convenzionato per i comparti in cui sia garantita l'accessibilità direttamente da strada pubblica per tutti i lotti e gli interventi di urbanizzazione possono essere realizzati in forma autonoma in quanto indipendenti dalla complessiva realizzazione delle opere di urbanizzazione previste per il comparto ed a carico dei permessi di costruire convenzionati;
- pianificazione attuativa nei casi in cui la complessità del contesto insediativo e le caratteristiche del comparto, rendano necessaria la realizzazione in forma coordinata ed unitaria delle opere di urbanizzazione al fine di garantire la completa urbanizzazione in relazione agli interventi edificatori previsti;

Gli interventi previsti in tali ambiti concorrono altresì all'attuazione del piano dei servizi, oltre che con l'attuazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria funzionali a garantire l'adeguata infrastrutturazione ai fini insediativi del comparto, mediante l'acquisizione di diritti edificatori previsti quale perequazione diffusa.

Il PGT prevede che per tali aree l'acquisizione di diritti edificatori, con l'attribuzione dell'indice I_{fd}, finalizzato all'attuazione del Piano dei Servizi, secondo i meccanismi di perequazione previsti dall'art. 4.3

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

I_f = 0,15 mq/mq

I_{fd} = 0,20 mq/mq

R_c = 40%

SD min = 30%

H_m = m 15,00

D_c = ½ H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti

L'edificazione prevista dall'intervento non potrà essere inferiore all'80% della capacità edificatoria complessiva quale somma della capacità edificatoria propria e di quella derivata. Ai fini di un migliore utilizzo dei meccanismi perequativi è ammessa la possibilità di utilizzo della capacità edificatoria derivata con un incremento massimo del 10% rispetto alla somma degli indici edificatori I_f + I_{fd}

Ai fini del rilascio del permesso di costruire convenzionato il progetto edilizio dovrà essere corredato da un progetto generale delle opere di urbanizzazione primaria previste per il comparto e, sarà a carico dell'intervento la realizzazione delle opere di urbanizzazione, in ragione della capacità edificatoria dell'intervento rispetto alla capacità edificatoria del comparto, l'attuazione delle opere di urbanizzazione sarà disciplinata da apposita convenzione.

In caso di pianificazione attuativa si applicano le prescrizioni legislative e normative relative a tali strumenti urbanistici, come previsto per gli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa quali gli A.C.R. e I.C.R. di cui all'art. 38

Per gli interventi di edificazione mediante permesso di costruire convenzionato che non prevedono la realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico si applicano le prescrizioni relative alla dotazione di parcheggi privati aggiuntivi esterni di cui all'art. 11.1

Per gli interventi di completamento residenziale ICR 1, individuati con apposito simbolo grafico sull'elaborato PR DA 1 "Disciplina delle aree" le presenti norme dettano specifiche prescrizioni vincolanti integrative e prevalenti rispetto alla disciplina generale di cui ai precedenti commi:

- ICR 1.22: L'ambito ICR interessa un'area contigua ad un comparto destinato a servizi di cui la stessa faceva parte, che si interpone tra l'edificato lineare a Nord. L'edificazione in tale area dovrà pertanto perseguire un corretto inserimento sotto il profilo paesaggistico volto a conservare valori morfologici e storico-architettonici dell'edificato lineare esistente a Nord, e nel contempo a realizzare una quinta architettonica per l'area a servizi. L'edificato non potrà avere altezza superiore a due piani fuori terra. Particolare attenzione dovrà essere posta alla realizzazione dell'eventuale recinzione che separa

l'area dal parcheggio. L'intervento potrà prevedere una soluzione coordinata di completamento insediativo che coinvolga sotto il profilo della riqualificazione anche l'area e l'edificio esistente.

E' sempre ammesso il coordinamento degli interventi relativi agli ambiti ICR che prevede l'estensione alle aree libere limitrofe al lotto, nel rispetto degli indici e dei parametri che il PGT assegna a tali aree. L'intervento potrà essere realizzato in forma coordinata prevedendo pertanto un progetto volto all'edificazione unitaria, in cui la distribuzione dei volumi e l'organizzazione degli edifici potrà avvenire considerando l'area nella sua complessità, e non limitando le capacità edificatorie (comprese quelle derivanti da diritti edificatori acquisiti) entro il perimetro specifico dell'ambito ICR.

39.2 Interventi di completamento residenziale in ambiti di perequazione diffusa, permesso di costruire convenzionato e intervento edilizio diretto (ICR- 2)

Rientrano in questa classificazione le aree interessate da interventi di completamento, che concorrono all'attuazione del piano dei servizi mediante meccanismi di perequazione diffusa.

Il PGT prevede per tali aree l'acquisizione di diritti edificatori, con l'attribuzione dell'indice Ifd, finalizzato all'attuazione del Piano dei Servizi, secondo i meccanismi di perequazione previsti dall'art. 4.3.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

if = 0,15 mq/mq

ifd = 0,20 mq/mq (facoltativo)

Rc = 30%

SD min = 30%

Hm = m 15,00

Dc = $\frac{1}{2}$ H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti

L'applicazione dell'indice ifd riveste carattere facoltativo e non obbligatorio. Ai fini di un migliore utilizzo dei meccanismi perequativi è ammessa la possibilità di utilizzo della capacità edificatoria derivata fino con un incremento massimo del 10% rispetto alla somma degli indici edificatori If + ifd.

Per soli interventi di edificazione senza l'applicazione dell'indice ifd e che non prevedono la realizzazione di parcheggi pubblici, in quanto monetizzabili si applicano le prescrizioni relative alla dotazione di parcheggi privati aggiuntivi esterni di cui all'art. 11.1; solo in questi casi è possibile il ricorso al titolo edilizio diretto.

Art. 40. AREE ED INSEDIAMENTI DESTINATI ALLE ATTIVITA' PER LA PRODUZIONE DI BENI E DI SERVIZI – NORME GENERALI (I.P.E. e I.R.P.E)

Il PGT individua e disciplina, in rapporto alle destinazioni funzionali ed al contesto urbano e territoriale, gli ambiti del territorio comunale destinati ad ospitare attività produttive di beni e servizi e attività complementari e/o compatibili con la destinazione principale. Le presenti norme individuano, nella disciplina generale relativa, destinazioni, indici e modalità d'intervento salvo diverse puntuali indicazioni contenute nella regolamentazione degli Ambiti di trasformazione di cui alla normativa del Documento di Piano

40.1 Destinazioni ammesse e norme generali

Nelle aree destinate agli insediamenti per le attività di produzione di beni e di servizi sono di norma ammesse le funzioni principali e complementari delle **attività produttive, come meglio specificate all'art. 7.2.2**, secondo le specifiche indicazioni definite per ciascun ambito rispetto alla compatibilità di tali destinazioni con il contesto urbano ed insediativo.

Sono invece escluse le altre funzioni.

Per ogni insediamento produttivo dovrà essere dimostrata e garantita, anche mediante l'impiego di appropriate tecnologie, la mancanza di nocività per l'ambiente e per gli insediamenti limitrofi sia per quanto riguarda le emissioni solide, liquide ed aeriformi, che per quanto riguarda le emissioni rumorose. Al fine di verificare la sussistenza di suddetti requisiti di non nocività, si avrà riguardo alle norme statali e regionali in materia, nonché al parere dei competenti uffici ASL.

All'interno del perimetro del centro edificato la permanenza di attività esistenti insalubri di 1° classe, definite ai sensi della vigente legislazione, è subordinata ad interventi cautelativi per la situazione ambientale e dovrà essere dimostrata e garantita, anche mediante l'impiego di appropriate tecnologie, la mancanza di nocività per l'ambiente e per gli insediamenti limitrofi

Sono fatte salve norme specifiche più restrittive previste per le singole zone dai successivi articoli.

40.2. Interventi di mitigazione paesaggistica e mascheratura a verde dei nuovi edifici.

Nel caso di interventi di nuova edificazione su aree libere o parzialmente edificate dovranno essere previste opportune mascherature con piantumazioni a verde finalizzate a garantire un migliore inserimento paesaggistico sia verso le aree agricole libere circostanti che verso le zone residenziali e/o destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico. Le piantumazioni dovranno avvenire mediante costituzione di filari o siepi e dovranno essere utilizzate essenze autoctone.

40.3. Interventi di adeguamento del patrimonio edilizio esistente, ampliamento una-tantum.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente piano, che ricadono negli ambiti destinati alle attività per produzione di natura prevalentemente industriale di cui all'art. 41, con esclusione degli ambiti speciali di cui all'art. 41.2, ed all'art. 42, e che hanno già saturato la capacità edificatoria o che hanno comunque raggiunto il limite massimo del rapporto di copertura è comunque ammesso l'ampliamento con incremento una tantum per un massimo del 30% della SLP e/o della superficie coperta esistente all'adozione del PGT, a condizione che il rapporto di copertura complessivo non superi il 75% della S.f., fermo restando il rispetto degli indici relativi alla superficie a verde, all'altezza dei fabbricati, alla distanza dai confini, dai fabbricati e dal ciglio stradale.

Art. 41. AMBITI DESTINATI ALLE ATTIVITA' PER LA PRODUZIONE DI NATURA PREVALENTEMENTE INDUSTRIALE –I.P.E.

Sono così denominate le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate caratterizzate dalla presenza di edifici a destinazione produttiva e attività complementari e/o compatibili con la destinazione principale. Le presenti norme individuano, nella disciplina generale relativa, destinazioni, indici e modalità d'intervento salvo diverse puntuali indicazioni contenute nella regolamentazione degli Ambiti di trasformazione di cui alla normativa del Documento di Piano

41.1. Possibilità edificatorie

Sono così denominate le parti del territorio comunale parzialmente o totalmente edificate, destinate ad insediamenti per la produzione di beni e servizi di carattere artigianale ed industriale.

Di norma, mediante idoneo titolo abilitativo pertinente alla specifica tipologia d'intervento da eseguire, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed interventi di nuova costruzione

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

If = 0,80 mq/mq
Rc = 65%
SD min. = 20%
Hm = 15,00
Distanza confini 7,50

In caso di ampliamento di fabbricati esistenti è ammesso l'allineamento dell'altezza dei fronti e della copertura al fabbricato esistente anche se eccedente l'altezza massima di zona.

Per comprovate esigenze di installazione di apparecchiature tecnologiche non contenibili nella altezza prescritta sarà consentito elevare l'altezza massima (Hm) della quota necessaria fino ad un massimo di 16,00 mt.

41.2. Ambiti speciali – Complessi produttivi comparti unitari

Il PGT individua con apposito perimetro i comparti produttivi unitari (IS 1 Agusta – IS 2 Industrie generali – IS 3 San Gregorio), destinati all'ampliamento ed alla riqualificazione degli insediamenti industriali esistenti, al fine di garantire la riorganizzazione ed il consolidamento degli ambiti indicati nella tavole di azionamento con la sigla **IS (n)**.

Sono ammesse le attività produttive industriali principali, con esclusione della **Logistica (PL)**, nell'ambito di una utilizzazione unitaria del comparto finalizzato allo sviluppo ed alla riqualificazione delle attività esistenti, o di altre similari o connesse di nuovo insediamento, nonché quelle complementari in genere di cui all'art. 7.2.2. nel limite del 30% della SIp massima del comparto unitario.

Gli interventi di riqualificazione generale ed ampliamento dell'insediamento che comportano nuove edificazioni superiori ai limiti di cui al comma successivo sono subordinati all'approvazione di piano attuativo o altro atto di programmazione negoziata esteso all'intero ambito individuato con apposito perimetro sulla tavola delle prescrizioni di piano.

Di norma, mediante semplice titolo abilitativo, sono invece ammessi gli interventi di cui all'art. 27, 1° comma lett. b), c) d), e) punto 1 e punto 6 della L.R. 12/05 con i seguenti limiti: ampliamenti degli edifici esistenti non superiori al 30% della S.I.p. di ciascun edificio, o realizzazione di nuovi edifici per ampliamento dell'attività in essere con S.I.p. non superiore al 10% dell'esistente.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri

If = 0,80 mq/mq
Rc = 65 %
SD = 20%

Hm = 24,00 m

Per comprovate esigenze di installazione di apparecchiature tecnologiche non contenibili nella altezza prescritta sarà consentito elevare l'altezza massima (Hm) della quota necessaria fino ad un massimo di 26,00 m.

Oltre a rispettare ogni obbligo dettato dalla legislazione vigente, il piano attuativo o il permesso di costruire convenzionato dovranno prevedere:

- 1) la cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comprese entro il perimetro dell'ambito;
- 2) La cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi e comprese nel comparto di competenza del sub-ambito di intervento. In ogni caso, la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi ad opere di urbanizzazione secondaria non potrà essere inferiore alle quantità e modalità previste dal Piano dei Servizi.
- 3) quando non sono indicate negli elaborati di piano e nelle prescrizioni specifiche delle NTA per l'ambito le aree da destinare a le aree da destinare a servizi, si dovrà comunque provvedere alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi servizi ed in particolare a parcheggi pubblici (o di uso pubblico), da realizzare all'interno del comparto stesso, ed a tal fine attrezzate, secondo le previsioni ed indicazioni del Piano dei Servizi.
- 4) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere saranno esattamente definite in sede di formazione ed approvazione del Piano attuativo.

41.3. Ambiti speciali – Area del sedime aeroportuale di Agusta

Il PGT individua con apposito simbologia grafica l'area del sedime aeroportuale di Agusta (IS 1 Agusta) all'interno del quale non sono ammesse nuove edificazioni se non quelle connesse con la realizzazione di infrastrutture tecniche destinate alle attrezzature per il collaudo ed il funzionamento dei velivoli (A.I.P.S.).

Art. 42. AMBITI CONNOTATI DA INSEDIAMENTI MISTI CON PRESENZA DI RESIDENZA ED ATTIVITA' DESTINATE ALLA PRODUZIONE DI SERVIZI (I.R.P.E.)

Sono così denominate le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate caratterizzate dalla presenza di insediamenti di natura mista con edifici a destinazione abitativa ed edifici destinati ad attività per la produzione di beni e di servizi. Le presenti norme individuano, nella disciplina generale relativa, destinazioni, indici e modalità d'intervento salvo diverse puntuali indicazioni contenute nella regolamentazione degli Ambiti di trasformazione di cui alla normativa del Documento di Piano

42.1 Destinazioni ammesse

All'interno di tali ambiti sono ammesse:

- a) le **funzioni principali** della **residenza (RP)** di cui all'art. 7.2.1 e le **Attrezzature e servizi di base (RS)**. Sono inoltre di norma ammesse le **funzioni complementari ed accessorie compatibili con la residenza** di cui all'art. 7.2.1. Le destinazioni di cui sopra sono ammesse esclusivamente per gli interventi negli ambiti di recupero di cui all'art. 42.5:
- b) le **funzioni principali** dedicate alle **attività produttive** come meglio specificate all'art. 7.2.2, nei seguenti limiti:
 - Artigianato di servizio (PA)
 - Attività di produzione e trasformazione di beni (P1) compatibili con la presenza della residenza (quali ad esempio ed in particolare Artigianato di servizio alla produzione, compresi riparazione di beni di consumo, stoccaggio di materiali e/o manufatti connessi alla produzione, Laboratori di ricerca applicata finalizzata alla produzione, Officine meccaniche con annessi autosaloni.
 - Sono inoltre di norma ammesse **le funzioni complementari** con le attività produttive nella misura massima del 40% della Slp.e **le attrezzature e servizi complementari agli insediamenti produttivi (PC3)**
- c) Direzionale e terziario in genere (TD) solo nei casi previsti al successivo art. 42.3.

Non sono ammesse le attività agricole di cui all'art. 7.2.4,

Non sono ammesse inoltre, le strutture di culto, al di fuori di quelle espressamente indicate dal piano con apposita simbologia, e le attività che arrecano disturbo alla residenza.

Non sono infine ammesse le Attività complementari di carattere residenziale (PC2) nei casi in cui l'unità produttiva ne fosse già dotata originariamente, non considerando successive cessioni

Per ogni insediamento produttivo dovrà essere dimostrata e garantita, anche mediante l'impiego di appropriate tecnologie, la mancanza di nocività per l'ambiente e per gli insediamenti limitrofi sia per quanto riguarda le emissioni solide, liquide ed aeriformi, che per quanto riguarda le emissioni rumorose. Al fine di verificare la sussistenza di suddetti requisiti di non nocività, si avrà riguardo alle norme statali e regionali in materia, nonché al parere dei competenti uffici ASL.

Per ogni intervento edilizio che comporti l'insediamento di attività produttiva, la presentazione della pratica edilizia finalizzata all'ottenimento del permesso di costruire o la DIA, dovrà essere corredata da un relazione che specifichi:

- le produzioni ed i cicli lavorativi previsti nell'attività nonché i materiali e le materie prime impiegate;
- il numero degli addetti previsti,
- descrizione e natura degli scarichi previsti, liquidi e gassosi, nonché dei rifiuti e delle scorie di lavorazione;
- i procedimenti di depurazione con l'indicazione degli impianti di abbattimento dimostrando l'ottemperanza alle norme vigenti
- l'assolvimento delle prescrizioni in materia di prelievamento idrico.

42.2. Interventi di mitigazione paesaggistica e mascheratura a verde dei nuovi edifici.

Nel caso di interventi di nuova edificazione su aree libere o parzialmente edificate dovranno essere previste opportune mascherature con piantumazioni a verde finalizzate a garantire un migliore inserimento paesaggistico sia verso le aree agricole libere circostanti che verso le zone residenziali e/o destinate ad

attrezzature pubbliche e di uso pubblico. Le piantumazioni dovranno avvenire mediante costituzione di filari o siepi e dovranno essere utilizzate essenze autoctone.

42.3. Possibilità edificatorie

Per gli edifici e le strutture produttive, mediante permesso di costruire o DIA, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed interventi di nuova costruzione

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Uf = 0,60 mq/mq
Rc = 60%
SD = 15%
Hm = 9,00
Distanza confini 7,50

Per gli edifici residenziali esistenti costituiti da fabbricati autonomi ed isolati rispetto agli edifici produttivi sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nonché di ampliamento nella misura massima del 30% della S.l.p. esistente a destinazione residenziale.

Per gli edifici esistenti aventi tipologia residenziale in tutto o in parte destinati ad attività diverse dalla residenza sono ammessi interventi di cambio di destinazione a Direzionale e terziario in genere (TD), anche autonomamente utilizzabili e non al servizio di attività industriali/artigianali esistenti.

Non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici residenziali, se non per la realizzazione dell'abitazione del titolare o del custode e pertanto solo in caso di esistenza o di contestuale edificazione di edifici produttivi nel medesimo lotto.

In caso di ampliamento di fabbricati esistenti è ammesso l'allineamento dell'altezza dei fronti e della copertura al fabbricato esistente anche se eccedente l'altezza massima di zona.

Per comprovate esigenze di installazione di apparecchiature tecnologiche, nonché di silos e serbatoi non contenibili nella altezza prescritta sarà consentito elevare l'altezza massima (Hm) della quota necessaria fino ad un massimo 14,00 mt.

42.4. Insediamenti destinati alla produzione - Ambiti speciali

Negli elaborati grafici PR DA – disciplina delle aree sono individuati con apposita perimetrazione gli Ambiti localizzati in prossimità del confine comunale, relativi ad insediamenti produttivi le cui aree di pertinenza interessano i territori di entrambi i Comuni.

L'utilizzo di tali aree prevede la stipula di un accordo di pianificazione tra le due Amministrazioni Comunali finalizzato a consentire la verifica congiunta di un progetto unitario di sviluppo e utilizzo insediativo delle due aree, con l'asservimento delle stesse al fine delle verifiche della capacità edificatoria e dei servizi connessi.

Per le aree già interessate da tali procedure, in attuazione del precedente PRG, il PGT conferma le possibilità di intervento previste dagli strumenti attuativi SUAP vigenti o approvati ancorché non attuati.

42.5 Insediamenti produttivi in aree urbane residenziali - Ambiti di recupero AR

Sulla Tavola della disciplina delle aree sono individuati con apposita simbologia gli insediamenti produttivi in contesti urbani per i quali il PGT ammette la riconversione con usi più confacenti alla situazione circostante, mediante interventi coordinati estesi all'intero comparto e assoggettati a pianificazione attuativa (per interventi di ristrutturazione urbanistica) o a permesso di costruire convenzionato, al fine di conseguire un corretto assetto insediativo rispetto alle esigenze di soddisfacimento di infrastrutture e servizi determinati dalle trasformazioni di destinazioni d'uso,.

In caso di mantenimento della destinazione produttiva si applicano le norme generali di cui ai precedenti paragrafi 42.1 – 42.2 – 42.3 e sono ammessi mediante permesso di costruire o DIA, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed interventi di demolizione e nuova costruzione

In caso di interventi di riconversione funzionale con cambio di destinazione d'uso sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenze e funzioni complementari previste per le zone residenziali,

- terziario
- attività commerciali MSV non alimentari con superficie di vendita non superiore a 600 mq. esclusivamente per le aree e gli edifici che prospettano o che risultano direttamente collegati con la ss 341, individuato dal PGT quale asse commerciale

Tali interventi dovranno essere assoggettati a pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

If = 0,45 mq/mq in caso di demolizione e ricostruzione

È ammessa in caso di riconversione senza demolizione la conservazione della S.I.p. esistente

Rc = esistente + 10%

SD = 15%

Hm = 10,50 in caso di demolizione e ricostruzione

È ammessa in caso di riconversione senza demolizione la conservazione della Hm esistente

DC = 5,00

Gli interventi dovranno tendere ad una migliore integrazione morfologica e tipologica, oltreché funzionale degli edifici con il contesto in cui risultano inseriti.

Per le aree che ospitano funzioni produttive, dovranno essere preventivamente esperite tutte le indagini finalizzate a definire le modalità relative agli interventi di bonifica dei siti, qualora necessari, e le limitazioni alle funzioni insediabili in relazione alle caratteristiche degli inquinamenti rilevati nel sottosuolo, ai sensi della L.R. n. 1/2007 e del titolo III del R.L.I.

Oltre a rispettare ogni obbligo dettato dalla legislazione vigente, il piano attuativo o il permesso di costruire convenzionato dovranno prevedere:

- 1) la cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comprese entro il perimetro dell'ambito;
- 2) La cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi e comprese nel comparto di competenza del sub-ambito di intervento. In ogni caso, la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi ad opere di urbanizzazione secondaria non potrà essere inferiore alle quantità minime previste dal Piano dei Servizi.

Quando non sono indicate negli elaborati di piano e nelle prescrizioni specifiche delle NTA per l'ambito le aree da destinare a le aree da destinare a servizi, si dovrà comunque provvedere alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi a parcheggi pubblici (o di uso pubblico), da realizzare all'interno del comparto stesso, ed a tal fine attrezzate, in misura pari ad almeno:

- 5 mq. per abitante teorico insediabile per le destinazioni residenziali,
- 50% della s.i.p. edificabile, in base a quanto disposto dal progetto, per le destinazioni terziarie direzionali e commerciali insediabili

Per la parte rimanente, necessaria a raggiungere la quantità minima di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, secondo le disposizioni dell'Amministrazione Comunale, potranno essere cedute gratuitamente altre aree destinate a standard previste dal piano in alternativa monetizzate.

- 3) La realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere saranno esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria, è corrisposta la differenza; in caso di attuazione per sub-ambiti al fine di poter realizzare le opere per lotti funzionali, al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo, delle opere di urbanizzazione inerenti al piano di attuazione, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione.

42.6 Interventi di completamento insediamenti produttivi assoggettati a piani attuativi vigenti PACP

Rientrano in questa classificazione gli ambiti di completamento degli ambiti destinati alle attività per la produzione di beni e di servizi soggetti a pianificazione coordinata in cui il piano attuativo previsto dal precedente PRG sia adottato o vigente e viene riconfermato dal PGT

In tali ambiti è consentito portare a compimento le previsioni edificatorie ammesse da ciascun singolo piano attuativo.

Gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti dal piano attuativo approvato o vigente e dalla relativa convenzione, e dovranno avvenire nel rispetto dei parametri edificatori previsti da tali piani e delle specifiche

prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Anche dopo la scadenza della convenzione, nel caso in cui non sia predisposto un nuovo piano attuativo e siano state realizzate le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione e siano assolti gli obblighi relativi a cessione o all'asservimento delle aree, ed alla monetizzazione o altri corrispettivi e obblighi nei confronti dell'A.C., sarà possibile portare a compimento gli interventi in parte o in tutto non ancora realizzati, nel rispetto delle previsioni e prescrizioni del piano attuativo. Le previsioni del piano attuativo potranno essere modificate previa definizione di una variante urbanistica e nuova convenzione.

Art. 43. INSEDIAMENTI DESTINATI ALLE ATTIVITA' TERZIARIE DIREZIONALI E COMMERCIALI (I.T.E.)

Sono così denominate le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate caratterizzate dalla presenza di edifici a destinazione terziaria direzionale e commerciale, e attività complementari e/o compatibili con la destinazione principale.

43.1 Destinazioni ammesse nelle zone terziarie direzionali e commerciali

In tali sono di norma ammesse le **funzioni principali** dedicate alle **attività terziarie di cui all'art. 7.2.3**, con la limitazione per le attività commerciali agli esercizi di vicinato e strutture di media dimensione con superficie di vendita non superiore a 600 mq., sono inoltre ammesse **le funzioni complementari** con le attività terziarie nella misura massima del 40% della Slp.

Sono invece escluse le altre funzioni.

43.2 Possibilità edificatorie

Gli interventi edilizi sono soggetti ai seguenti indici e parametri edilizi e urbanistici:

If = 0,70 mq/mq o pari all'esistente (se superiore)

Rc = 35 % o pari all'esistente (se superiore)

SD = 15 % o pari all'esistente (se superiore)

Hm = 12,00 mt

Dc = $\frac{1}{2}$ H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti

CAPO IV – DISCIPLINA DELLE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

Art.44. AMBITI AGRICOLI

Gli interventi ammessi nelle aree destinate allo svolgimento delle attività agricole sono di norma disciplinati dagli articoli di cui al Titolo III della L.R. 12/20005.

All'interno di esse sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature ed infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento dell'attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti nei punti successivi.

La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora le esigenze abitative non possono essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Per quanto riguarda le abitazioni ed i servizi accessori destinati all'imprenditore agricolo, la loro realizzazione è assentibile previa verifica dell'esistenza (o della contestuale realizzazione) delle strutture produttive quali stalle, silos, depositi, fienili, rimesse per macchine agricole, ecc. strettamente connesse con lo svolgimento dell'attività dell'azienda agricola singola o associata.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo, così come l'edificabilità relativa alla realizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture produttive, sono disciplinati dall'art. 59 della L.R. 12/2005.

Il PGT, riconosce agli ambiti agricoli una pluralità di funzioni non esclusivamente limitata alla produzione agricola, bensì di natura ecologica e paesaggistica, rivolta quindi alla tutela delle valenze ambientali ed alla fruizione del territorio, definisce nei successivi articoli prescrizioni normative ed indirizzi cui le attività agricole e di edificazione.

44.1. Destinazioni ammesse nelle zone agricole

Di norma sono ammesse in tali zone le **funzioni principali** della **attività agricole e le funzioni complementari** di cui all'art. 7.2.4.

Sono inoltre ammesse le attività agrituristiche nel rispetto della normativa di cui alla legge regionale 31 gennaio 1992 n. 3 e successive modificazioni e integrazioni.

Sono inoltre ammesse in tali aree i parcheggi privati finalizzati alla fruizione delle strutture turistiche e ricettive connesse alle attività agricole nonché ammesse in relazione agli interventi di riconversione degli insediamenti esistenti dismessi.; tali opere dovranno essere realizzate con particolare attenzione agli aspetti di inserimento paesaggistico/ambientale, evitando l'utilizzo di materiali particolarmente impattanti sia per quanto riguarda le pavimentazioni che gli elementi di finitura, in genere si dovrà privilegiare la sistemazione a verde delle aree mantenendole libere da pavimentazioni nonché le attrezzature connesse ai percorsi ciclopedonali, compatibili con le destinazioni agricole, destinati alla fruizione delle aree con valenza ricreativa individuate nel piano dei servizi.

44.2 Norme generali per gli interventi edilizi

Negli ambiti agricoli è ammessa l'edificazione delle strutture funzionali all'attività le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e dell'allevamento di animali e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché le attrezzature ed infrastrutture produttive in genere, nel rispetto delle successive prescrizioni.

Sono ammesse tutte le funzioni previste per le zone agricole di cui all'art. 7.2.4.

Gli interventi di edificazione e di trasformazione del suolo, monche la gestione del territorio per l'esercizio delle funzioni agricole, dovranno comunque avvenire nel rispetto delle norme di tutela del paesaggio agrario.

Ai fini delle possibilità edificatorie è ammesso il computo anche di terreni non contigui purché asserviti alla conduzione della medesima attività della imprenditore agricolo o della sua azienda

- 1) Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:
 - a) mc. 0,06 per mq. su terreni a coltura orticolo o floricolo o vivaistico specializzata;
 - b) mc. 0,01 per mq., per un massimo di mc. 500 per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
 - c) mc. 0,03 per mq. sugli altri terreni agricoli.
- 2) Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, le quali non sono sottoposte ai limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che per le serre per le quali, ove ammesse, tale rapporto non può superare il 40% della predetta superfici.
Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini.
Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile solo in relazione alla variazione della normativa urbanistica.
Non è subordinata a particolari permessi la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.
- 3) Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori sono assentiti, mediante permesso di costruire come meglio disciplinato dall'art. 60 della L.R. 12/2005.

Le tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale.

Sono sempre ammessi gli ampliamenti di edifici esistenti e le ristrutturazioni.

Le strutture connesse alle attività florovivaistiche, ove ammesse, potranno avere una superficie coperta, intendendo come tale sia quella dei fabbricati, sia delle strutture amovibili quali serre, ecc..., non superiore al **40% della superficie aziendale**.

Le strutture destinate all'allevamento di animali, ove ammesse, compresi i recinti all'aperto con presenza di animali, dovranno distare non meno di 200 m. dagli ambiti urbanistici residenziali, con esclusione degli insediamenti residenziali isolati, per i quali la distanza minima è ridotta a 100 mt..

Gli allevamenti zootecnici e gli edifici destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli devono essere dotate di appositi impianti di depurazione degli scarichi, in alternativa si devono adottare idonee tecniche agronomiche, opportunamente documentate, atte a garantire i limiti di accettabilità determinati per le acque di scarico dalle vigenti leggi in materia.

Nelle zone agricole le recinzioni sono consentite solo per l'abitazione e le pertinenze della stessa e possono essere costituite da siepi e/o rete metallica con fondazione interrata e/o altri elementi trasparenti con fondazione interrata che si inseriscano armonicamente nel contesto del paesaggio e comunque con un rapporto massimo di mq. 10,00 di superficie cintata ogni metroquadro di superficie coperta.

Le recinzioni dei fondi agricoli o boschivi sono vietate salvo quelle dettate da esigenze di allevamento al pascolo; in tali casi queste dovranno essere esclusivamente realizzate in legno con palizzate aperte di altezza non superiore a 1,20 mt.

Sono anche consentite le recinzioni di orti ed apicoltura purché realizzate con le stesse modalità di cui sopra.

44.3 Disposizioni paesistiche per le nuove costruzioni

La costruzione delle nuove infrastrutture destinate all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica deve avvenire nel rispetto dei seguenti criteri:

- la tipologia ed i materiali utilizzati devono essere correlati a quelli della tradizione rurale, fatte salve comunque le esigenze tecniche delle moderne metodologie di conduzione delle attività
- l'aspetto architettonico degli edifici, ed in particolare delle aperture deve far riferimento agli edifici della tradizione architettonica rurale
- i portici e le tettoie, anche di grandi dimensioni, dovranno essere realizzati con strutture a pilastri

- le coperture dovranno essere preferibilmente di semplice geometria, con strutture e finiture in legno o di cemento, e pendenze non inferiori al 30%.

La realizzazione di impianti tecnologici esterni deve obbligatoriamente prevedere opportune mascherature a verde dei manufatti.

Le nuove costruzioni devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) Di norma devono essere effettuate in prossimità ed a completamento di insediamenti agricoli preesistenti, salvo documentate esigenze;
- b) I progetti presentati devono essere corredati dalla documentazione del verde circostante;
- c) I manufatti agricoli realizzati nell'ambito delle preesistenti costruzioni agricole devono conformarsi alle tipologie costruttive tipiche della zona prealpina;
- d) Per quanto riguarda le tipologie residenziali è preferibile, qualora esse siano accompagnate da altri manufatti necessari alla gestione dell'azienda, che le abitazioni si inseriscano in un sistema architettonico complessivo che si rifaccia ai sistemi a corte;
- e) La tipologia dei manufatti agricoli (capannoni, tettoie, stalle, ecc.) può essere realizzata con sistemi di costruzione prefabbricati a condizione che siano accompagnati da interventi di inserimento ambientale e paesaggistico;
- f) I rivestimenti esterni e la colorazione degli edifici devono uniformarsi ai manufatti tipici dell'architettura rurale, con valori cromatici riconducibili ai colori delle terre naturali;
- g) I portici e le tettoie, anche di grandi dimensioni, dovranno essere realizzati con strutture a pilastri;
- h) Le coperture dovranno essere preferibilmente di semplice geometria, con strutture e finiture in legno, con sporti di gronda non superiori a 1,20 m. e pendenze non inferiori al 30%;
- i) La realizzazione di impianti tecnologici esterni deve obbligatoriamente prevedere opportune mascherature a verde dei manufatti.

44.4 Norme generali di tutela del paesaggio agrario

Il piano tutela sotto il profilo ecologico e paesaggistico le aree non urbanizzate, destinate all'uso agricolo, riconoscendo la loro importanza per la conservazione della qualità ambientale e paesaggistica.

Tali ambiti presentano una morfologia del paesaggio che si differenzia in rapporto alle caratteristiche morfologiche del territorio, l'area prossima alla palude e quelle del rilievo boschivo.

Le aree destinate alle colture agricole si caratterizzano per la presenza di elementi emergenti della morfologia del paesaggio, per i quali il piano persegue una specifica tutela.

Per tali aree, la tutela paesaggistica persegue i seguenti obiettivi:

- garantire effettivamente l'uso agricolo e silvopastorale dei fondi, salvaguardando le presenze naturalistiche e le risorse naturali presenti in tali ambiti;
- limitare l'edificazione, favorendo il riuso ed il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- inserire le nuove edificazioni in contesti in cui l'impatto sul paesaggio agricolo, nonché sugli ambiti di particolare valenza naturalistica circostanti, risulti limitato, favorendo la migliore integrazione con i caratteri consolidati del paesaggio, con le sue peculiari caratteristiche;
- conservare gli elementi emergenti della morfologia del paesaggio agrario.

Ai fini del raggiungimento di tali obiettivi sono dettate le seguenti prescrizioni generali di intervento, che si aggiungono alle specifiche norme definite per le singole zone urbanistiche dell'ambito agricolo:

- salvaguardare le zone e gli elementi di naturalità presenti nel territorio quali, corsi d'acqua, rogge, zone umide, risorgive, boschi, siepi e vegetazione spontanea, ecc...
- mantenere ed impiantare colture tipiche della zona, secondo criteri culturali tali da non determinare alterazioni dei caratteri morfologici dei versanti e del reticolo idrografico superficiale e da non compromettere la struttura della rete ecologica secondaria costituita da fossati, siepi di campo, macchie vegetali, alberature isolate, ecc...
- conservare le strade interpoderali esistenti e qualificarle sotto il profilo paesaggistico con opportune alberature.
- conservare la conformazione geomorfologica del territorio agricolo, sono comunque ammesse limitate variazioni nel rispetto delle specifiche esigenze culturali.

In generale qualsiasi pratica agricola non deve determinare la soppressione degli elementi strutturali della morfologia del paesaggio agrario, quali balze, strade interpoderali, siepi e fasce alberate, esemplari arborei isolati di grande dimensione. La modifica di tali elementi è ammessa purché non si determini la perdita della leggibilità della struttura del paesaggio agrario nella sua originaria conformazione prima dell'intervento di trasformazione.

Gli interventi sono subordinati alla valutazione della loro compatibilità con il preminente interesse di conservare i caratteri ambientali e naturali delle aree, in riguardo agli elementi morfologici del territorio sia in termini fisici sia in termini di connessione visuale.

Le aree agricole in Comune di Samarate rivestono un ruolo importante per la conservazione delle aree di elevato valore naturalistico e dagli elementi primari della rete ecologica presenti sul territorio. In tale ottica devono essere conservati ed opportunamente integrati gli elementi della rete ecologica secondaria (siepi, macchie, filari alberati ecc...) che caratterizzano le aree agricole.

Dovranno essere conservate siepi, macchie, filari e altre presenze vegetali e se eliminate per consentire la coltura dei fondi dovranno essere ripiantumate per superfici pari a quelle rimosse in posizioni adatte per garantire la costituzione di una rete ecologica secondaria, finalizzata a garantire la biodiversità e la qualità dell'habitat per la piccola fauna, nonché per ottenere effetti di mascheramento delle strutture insediative urbane e/o per qualificare i percorsi pedonali e ciclabili.

Con apposita simbologia sono individuati negli elaborati della disciplina delle aree del Piano delle Regole gli "Ambiti agricoli di valenza naturale/ambientale", che ricadono in contesti urbanizzati ed edificati per i quali il PGT persegue la conservazione dell'uso agricolo ai fini della tutela delle valenze ecologiche e paesaggistiche di tali aree nel sistema territoriale. In tali ambiti sono pertanto ammesse le attività di natura agricola che non risultano in contrasto con gli obiettivi di tutela ecologica. In particolare per l'ambito VP 2 le aree non interessate dalla realizzazione dei servizi dovranno essere destinate ad attività agricole compatibili con il contesto e la conservazione del corridoio ecologico. In tale ambito non è ammessa l'edificazione. Dovranno essere realizzate opportune sistemazioni funzionali a garantire la connessione ecologica (diretrice est-ovest).

44.5 Edifici non agricoli esistenti in ambiti agricoli

Gli interventi sugli edifici a destinazione non agricola esistenti in ambiti agricoli sono disciplinati dal presente articolo.

44.5.1 Insediamenti residenziali isolati in ambiti agricoli

Per gli edifici residenziali ricadenti in ambiti agricoli e boschivi non utilizzati a fini agricoli ed esistenti alla data di adozione del presente PGT, e per quelli che verranno dismessi successivamente, per i quali dovrà essere documentato dai proprietari l'avvenuto censimento di detti immobili nel catasto urbano, sono ammessi interventi fino alla lett. d) dell'art. 27 della L.R. 12/2005 e di ampliamento "una tantum" della S.I.p esistente fino ad un massimo di 70 mq. per unità abitativa esistente alla data di adozione del PGT, che comporta aumento della superficie coperta di pari superficie.

44.5.2 Insediamenti produttivi isolati in ambiti agricoli

Per gli insediamenti produttivi ricadenti in ambiti agricoli e boschivi non utilizzati a fini agricoli ed esistenti alla data di adozione del presente PGT, sono ammessi interventi fino alla lett. d) dell'art. 27 della L.R. 12/2005 e di ampliamento "una tantum" fino ad un massimo del 30% della S.I.p. esistente e della sup. coperta esistente. E' ammessa la riqualificazione e la trasformazione ai fini residenziali senza incremento della S.I.p. esistente, mediante piano attuativo che definisca tipologie edilizie e parametri edificatori, nonché caratteri morfologici del nuovo insediamento nel rispetto del contesto rurale e degli edifici tradizionali che lo connotano.

Il piano attuativo dovrà prevedere, aree per servizi pubblici da cedere o monetizzare secondo i parametri stabiliti dal Piano dei Servizi per le diverse destinazioni funzionali principali (residenza, terziario ecc..) e le opere di urbanizzazione da realizzarsi in relazione alle esigenze del comparto.

44.5.3 Trasformazione di edifici agricoli in residenziali

L'eventuale trasformazione d'uso da agricolo a residenziale è assentibile per gli stessi edifici ricadenti in aree servite da pubblica fognatura o che ne prevedano la realizzazione, mediante Permesso di Costruire convenzionato che, mediante la convenzione, stabilisca la quota di aree per servizi pubblici da cedere o monetizzare secondo i parametri stabiliti dal Piano dei Servizi per le diverse destinazioni funzionali principali (residenza, terziario ecc..) e le opere di urbanizzazione da realizzarsi in relazione alle esigenze del comparto.

Il recupero ed il riuso ai fini abitativi degli edifici agricoli nonché degli accessori rurali dismessi e non più utilizzati ai fini agricoli, aventi caratteri di fabbricati in muratura chiusi per almeno tre lati, censiti al catasto urbano, fatte salve le prescrizioni riportate nel decreto legislativo 24 gennaio 2004, n. 42, purché gli interventi di recupero avvengano nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie e non prevedano modifiche alla sagoma originaria. Il recupero di tali fabbricati non potrà comunque dar luogo a nuovi insediamenti isolati, con un numero maggiore di unità abitative residenziali stabili rispetto a quelle originariamente presenti all'interno del complesso aziendale. Qualora la dimensione dell'intervento comporti –

invece - un maggior numero di unità abitative, le superfici e gli alloggi eccedenti i due dovranno essere destinati ad attività ricettive complementari alle attività agricole.

Il recupero dei fabbricati e l'ampliamento dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dei fabbricati originari. Gli edifici dovranno avere, generalmente, copertura a doppia falda in forma tradizionale e con tegumento in cotto, i materiali di finitura dovranno rispettare la tradizione architettonica locale degli edifici rurali.

44.6 Ambiti boschivi

Sono così denominate le parti del territorio caratterizzate dalla presenza di aree boscate che si ritiene opportuno tutelare per il loro valore naturalistico, sociale ed ecologico. Nell'insieme queste aree svolgono un ruolo di riequilibrio eco-biologico e climatico e sono caratterizzate da una certa stabilità ecologica interna, da un livello medio-alto di biodiversità e da un elevato valore paesistico culturale.

In tali ambiti si applicano la legislazione nazionale e regionale in materia di boschi e foreste, nonché le norme per la gestione del patrimonio forestale del Piano di Indirizzo Forestale, redatto dall'Ente Forestale competente, nonché la disciplina in materia del PTC del Parco del Ticino.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi fino alla lett. c) dell'art. 27 della L.R. 12/2005, con il mantenimento della destinazione d'uso in atto.

Trova applicazione in queste zone la L.R. n. 31/08 "Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale" e successive modificazioni e il Titolo III della L.R. n. 12/2005, "Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura".

Con apposita simbologia grafica è riportata sulla tavola PR DA 1b "Disciplina delle aree", l'area del rilievo morenico a ridosso del polo aeronautico Agusta. Il PGT prescrive la conservazione ai fini paesaggistici della conformazione morfologica del rilievo, per i quali non sono ammessi interventi che modifichino l'andamento altimetrico e la clivometria del rilievo.

L'area dovrà essere conservata in condizioni di naturalità, ed il soprasuolo dovrà essere mantenuto libero da edificazioni. Sono ammesse esclusivamente opere di urbanizzazione (quali strade e percorsi di collegamento, reti infrastrutturali interrato, ecc.) ed infrastrutture interrato, o che comportino porzioni limitate da pavimentare, e la realizzazione di opere murarie di limitata estensione.

CAPO V - AREE PER INFRASTRUTTURE DI MOBILITA' E ATTREZZATURE TECNOLOGICHE

Art.45. AREE DESTINATE ALLA MOBILITA'

Sulla tavola della disciplina d'uso del suolo sono riportati le aree destinate alle infrastrutture di mobilità.

Gli interventi di nuova realizzazione e di adeguamento di tali infrastrutture dovranno avvenire nel rispetto di quanto stabilito dal "Codice della Strada"

Sullo schema della mobilità sono inoltre riportati i principali percorsi relativi alla mobilità ciclopedonale previsti dallo schema generale di mobilità.

Gli interventi di nuova realizzazione di tali infrastrutture, di solito connesse ad interventi di adeguamento o di nuova realizzazione di infrastrutture viabilistiche, dovranno avvenire nel rispetto di quanto stabilito dal "Codice della Strada" e dalle indicazioni delle presenti norme

45.1 Zone destinate alla viabilità

Le zone destinate alla viabilità, esistenti e di progetto, sono individuate con apposito segno grafico sulle tavole di azionamento.

Esse comprendono: le strade, i nodi di confluenza di più strade, i percorsi pedonali e ciclopedonali, le piazze e le relative aree di rispetto.

Su di esse è vietata qualsiasi costruzione di edifici e manufatti non strettamente attinenti alla viabilità e ai trasporti, sono ammesse le attrezzature di natura commerciale e di servizio compatibili e regolarmente autorizzate e realizzate nel rispetto della vigente normativa e dei regolamenti comunali che disciplinano l'utilizzo del suolo pubblico.

Le sezioni minime relative sono definite, sulla base delle caratteristiche di ogni singolo intervento, dall'Amministrazione Comunale in sede di rilascio del permesso di costruire in relazione alle prescrizioni degli elaborati tecnici.

La grafica del tracciato delle strade, dei nodi di confluenza di più strade e delle piazze ha valore prescrittivo, fermo restando il valore tassativo delle demolizioni previste e delle sezioni stradali rilevabili graficamente dalle tavole del PGT.

In sede di definizione dei progetti i tracciati viari individuati sulle tavole di azionamento potranno subire spostamenti e rettifiche in funzione dello studio di maggiore dettaglio, sono sempre ammessi, e non costituiscono variante urbanistica, gli scostamenti del tracciato entro la fascia di rispetto stradale, laddove riportata sulle tavole di azionamento.

45.2 Aree per l'insediamento di distributori di carburante

L'installazione di NUOVI distributori di carburante ad uso pubblico o la ricollocazione degli esistenti sarà possibile entro le fasce di rispetto nel tratto extraurbano lungo i tracciati delle seguenti arterie stradali:

- Via Milano,
- Via Verdi
- Via Agusta

E' comunque esclusa la collocazione di nuovi distributori o la ricollocazione di quelli esistenti:

- All'interno del centro abitato e nelle aree residenziali, anche se poste lungo i predetti assi viabilistici;
- In tutti i tratti stradali in cui, indipendentemente dal fatto che la circolazione avvenga in un senso o nei due sensi di marcia, l'effettuazione del rifornimento di carburante comporti l'arresto di un flusso di traffico sulla sede stradale o la deviazione dalla propria linea di movimento;
- Fuori dai centri abitati in corrispondenza di biforcazione di strade ad uso pubblico (Incroci ad Y) e ubicati sulla cuspide degli stessi con accessi su più strade pubbliche;

- Fuori dai centri abitati all'interno di curve aventi raggio minore o uguale di 100 metri;
- Fuori dai centri abitati a distanza non regolamentare da incroci o accessi di rilevante importanza per i quali non sia possibile l'adeguamento ai fini viabili a causa della presenza di costruzioni esistenti (semprech  in regola con le norme edilizie) o impedimenti naturali quali corsi d'acqua, ecc.

Gli impianti per la distribuzione di carburanti per autoveicoli, ivi compresi i relativi locali accessori (depositi, pensiline e modeste costruzioni di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici, nonch  le attivit  di carattere commerciale e di somministrazione alimenti e bevande di SIp complessiva non superiore a mq. 250), sono sempre autorizzabili anche in tutti gli ambiti destinati alle attivit  per la produzione di beni e di servizi.

L'ammissibilit  della localizzazione dei distributori di carburanti ad uso pubblico implica anche, laddove espressamente previsto dalla legge, quella delle attivit  di tipo V (vicinato) ad esse direttamente connesse computate nella SIp massima di cui al comma precedente, quali: esercizi di vicinato, bar, ecc., comunque nel rispetto di tutte le norme autorizzative vigenti per ogni tipo di attivit .

La superficie coperta complessiva delle strutture (tettoie, pensiline ecc.) e gli edifici dovr  rispettare il seguente parametro
Rc = 40 %

I distributori di carburante ad uso privato all'interno delle attivit  produttive sono ammessi soltanto nelle zone urbanistiche destinate alle attivit  produttive e nelle fasce di rispetto della viabilit , purch  ricorrano tutte le condizioni di sicurezza previste dalle leggi vigenti.

E' comunque fatto salvo il rispetto delle norme autorizzative di natura diversa da quella urbanistica, ed in particolar modo di quelle di cui alla DGR 11 giugno 2009 n  879590.

Nelle aree in cui   ammessa la presenza di distributori di carburante ad uso pubblico   consentita anche la presenza delle attivit  complementari previste dalla leggi vigenti (esercizio di vicinato, bar, officina e lavaggio auto, tabacchi, ecc.), comunque nel rispetto di tutte le norme autorizzative, abilitative e di sicurezza vigenti per ogni tipo di attivit .

  comunque fatto salvo il rispetto delle norme autorizzative di natura diversa da quella urbanistica.

Gli interventi di adeguamento dei distributori esistenti potranno avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

- Sono ammessi interventi di ampliamento delle strutture esistenti e nuova edificazione per una SIp complessiva non superiore a mq. 250 destinati ad ospitare tutte le attivit  connesse alla gestione dell'impianto: uffici, guardianerie depositi, pensiline e modeste costruzioni quali officine, autorimesse di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici o altre attivit  di natura artigianale correlate all'attivit 
- Funzioni accessorie di natura commerciale per la vendita di prodotti correlati all'attivit  principale e la somministrazione di alimenti e bevande computate nella SIp massima di cui al comma precedente.
- Sono inoltre ammesse strutture di copertura necessarie al funzionamento e gestione dell'impianto, (tettoie pensiline ecc...) purch  non eccedenti il 40% della superficie fondiaria. Tali strutture dovranno rispettare le distanze dal confine, mentre per le distanze dalla strada sono ammesse deroghe funzionali al corretto inserimento delle infrastrutture in relazione alle necessit  ed alla conformazione delle aree.

Art. 46. AREE PER INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE

Queste zone sono destinate ad immobili ed impianti tecnologici anche in gestione ad Enti o Società per l'erogazione di pubblici servizi: distribuzione acqua, energia elettrica, gas, metano, linee telefoniche, rete fognaria, impianti di depurazione, ecc.

Nel caso in cui siano individuate negli elaborati della Disciplina delle aree del Piano delle Regole specifiche aree destinate ad infrastrutture tecnologiche gli indici di edificabilità saranno quelli risultanti dalle specifiche esigenze funzionali di ciascun impianto nel rispetto delle caratteristiche ambientali e nella salvaguardia dei valori naturali;

L'attuazione degli interventi è subordinata all'approvazione di progetto planivolumetrico convenzionato qualora comporti utilizzazione di aree pubbliche.

Art. 46.1 Infrastrutture per telecomunicazioni

Agli effetti della definizione di infrastrutture per telecomunicazioni, applicabile in tutto il territorio comunale, si intendono per "infrastrutture" le installazioni di torri, tralicci, pali, supporti d'ogni genere, infissi stabilmente sul terreno o su edifici esistenti, destinati a impianti di telecomunicazione di qualsiasi tipo.

E' ammessa la localizzazione delle infrastrutture per telecomunicazione esclusivamente nelle zone ed in base ai criteri stabili dall'apposito "Regolamento comunale per l'installazione e l'esercizio degli impianti di telecomunicazione per telefonia cellulare". Fino all'approvazione da parte del Consiglio comunale di tale regolamento, è ammessa l'installazione di nuove infrastrutture solo in aggiunta di nuovi apparati (antenne e simili) sulle infrastrutture già esistenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole.

In caso di interventi edilizi su edifici che ricadono nelle aree in cui sono insediate infrastrutture per le telecomunicazioni dovranno essere verificati i parametri di legge relativi all'esposizione ai campi elettromagnetici e gli interventi di ampliamento ed in particolare di sopralzo dovranno garantire adeguati sistemi di isolamento finalizzati alla realizzazione di barriere per le onde elettromagnetiche per consentire idonee condizioni di salubrità dei locali di abitazioni.

Art. 46.2 Cabine di trasformazione dell'energia elettrica

La concessione per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:

- il volume delle cabine non viene computato ai fini dell'indice di fabbricabilità;
- la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle presenti Norme Tecniche; l'altezza massima delle cabine fuori terra non deve superare 8,50 m salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti, di volta in volta, all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie zone dalle presenti Norme Tecniche;
- le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla circolare del Ministero LL.PP. n. 5980 del 30 dicembre 1970.

Per le distanze dagli edifici relative si dovrà tenere conto di quanto indicato all'articolo precedente, in particolare per il rispetto del D.M. 29/05/2008 e successive modificazioni.

CAPO VI - DISPOSIZIONI PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI

Art. 47 Insemediamento di attività commerciali

Sul territorio comunale, al di fuori degli ambiti di trasformazione in cui le destinazioni ammesse sono disciplinate del Documento di Piano, sono consentite destinazioni commerciali per esercizi di vicinato e per medie strutture di vendita, come definite dal D.Lgs 114/98, nei limiti e secondo le modalità definite dalle seguenti disposizioni.

La proposta di apertura di nuovo insemediamento commerciale destinato a MSV, considerato l'impatto di tali strutture sul tessuto urbano, deve essere corredata da studi e relazione tecnica relativi a:

- verificare l'accessibilità e l'impatto sulla viabilità esistente
- valutare la coerenza dell'insemediamento della struttura commerciale con i caratteri della rete distributiva del contesto
- illustrare la qualità progettuale sia in termini di inserimento della struttura nel tessuto urbano sia in termini di inserimento dell'edificio nel contesto edificato e del paesaggio

a) Nelle zone a prevalente destinazione residenziale e nel centro storico:

E' vietata l'apertura di nuove medie strutture di vendita ad eccezione di quanto stabilito nelle rispettive norme di ambito

b) Nelle zone destinate alla produzione di beni e di servizi ed in quelle miste destinate alla residenza e produzione sono consentiti i seguenti esercizi:

- esercizi di vicinato, per il commercio al dettaglio di generi non alimentari
- medie strutture di vendita con le seguenti limitazioni:
 - le MSV RL con superficie di vendita non superiore a 2500 mq. per la tipologia di generi non alimentari sono consentite a condizione che sia dimostrata la dotazione di idonei spazi a parcheggio privato nella misura minima del 70% di quella prescritta dalla legge e dai parametri delle presenti norme

E' vietata l'apertura di esercizi commerciali destinati alla vendita di alimentari e di nuove medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a quella definita per le diverse casistiche di cui ai punti precedenti. Sono inoltre vietate le Grandi strutture di vendita.

Art. 48 Disposizioni sulla compatibilità viabilistica ed ambientale

48.1 Compatibilità viabilistica

In caso di realizzazione di edifici destinati ad ospitare strutture di vendita con SV superiore a mq 150, è necessario garantire che i nuovi insemediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria, senza che l'accumulo di traffico diretto o proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione. A tal fine dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti sulle aree ricomprese nel lotto di intervento. In particolare per l'insemediamento delle medie (MS2) e delle grandi (GS) strutture di vendita, la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insemediamento commerciale.

48.2 Inserimento ambientale

I nuovi insemediamenti dovranno prevedere un'adeguata sistemazione delle aree di margine della viabilità e dei parcheggi, da documentare in sede di piano attuativo o di procedura abilitativa.

In particolare i parcheggi a raso dovranno essere alberati con un minimo di una pianta ogni cinque posti auto, distribuendo omogeneamente l'alberatura su tutta la superficie del parcheggio.

48.3 Salvaguardia dei valori morfologici ed ambientali

Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno degli edifici dei nuclei storici solamente a condizione che tali nuovi interventi non alterino i caratteri dell'edificato e le relazioni fra i diversi elementi urbani e che la conversione ad attività commerciale dei fabbricati esistenti risulti coerente coi caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare.

Art. 49 Contestualità tra le procedure urbanistiche ed edilizie e quelle amministrative e commerciali

49.1 Contestualità con le procedure della pianificazione attuativa

Nei casi in cui, all'interno di un ambito assoggettato a piano attuativo, sia previsto l'insediamento di strutture di vendita con oltre 250 mq di SV, l'approvazione di detto piano attuativo non potrà intervenire prima del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale. La verifica di ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale è limitata ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale.

49.2 Contestualità col rilascio del permesso di costruire

Il permesso di costruire per la realizzazione di opere dirette all'apertura di attività di vendita al minuto in sede fissa deve essere rilasciato contestualmente al rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale. In tal caso l'autorizzazione commerciale ed il permesso di costruire sono contenute in un unico atto emesso dallo Sportello Unico per le Attività Produttive.

49.3 Contestualità con la dichiarazione di inizio attività

Qualora le opere edilizie dirette all'apertura di esercizi di vendita al dettaglio siano soggette a DIA, questa deve essere presentata contestualmente alla domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o alla comunicazione di apertura, allegando copia della domanda o della comunicazione stessa. I lavori possono essere iniziati dopo avere ottenuto l'autorizzazione commerciale o, per i soli esercizi di vicinato, decorsi 30 giorni dalla comunicazione di apertura.

49.4 Monetizzazione delle aree per parcheggio pubblico relative alle attività commerciali

La monetizzazione delle aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico per gli esercizi di vicinato è ammessa solo nei sistemi commerciali lineari degli assi centrali.

Per le medie strutture di vendita è comunque consentita la monetizzazione parziale, nella misura massima del 50%, da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo. In ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico viene assicurata in aree a diretto servizio dell'esercizio commerciale.

È comunque ammessa per le grandi strutture di vendita la facoltà di monetizzazione parziale, nella misura massima del 30%, delle aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico da cedere al Comune, da definirsi in apposita convenzione, a condizione che la monetizzazione:

a) sia riferita esclusivamente ai casi di apertura o ampliamento di una grande struttura di vendita:

- per concentrazione o accorpamento di più esercizi di vicinato;
- per concentrazione di medie strutture di vendita;
- per concentrazione di medie strutture di vendita con esercizi di vicinato;
- per accorpamento di medie strutture di vendita;
- per ampliamenti non superiori al 20% della superficie di vendita esistente;

b) sia finalizzata alla realizzazione di attrezzature funzionali all'insediamento commerciale localizzate in aree esterne al perimetro dell'ambito d'intervento, purché ne sia garantita l'accessibilità e la piena fruibilità; in ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici e di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio degli esercizi commerciali.

La monetizzazione delle aree per spazi e servizi pubblici, limitatamente alla quota destinata a parcheggio pubblico, per gli esercizi di tipo TERZIARIO/PARACOMMERCIALE ricadenti all'interno dei comparti produttivi industriali o artigianali, non è ammessa per le attività d'intrattenimento e spettacolo soggette a licenze di pubblica sicurezza, quali:

- esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;
- locali notturni;
- sale da ballo;
- sale da gioco o biliardo;
- bowling, bocciodromi, ecc.;
- cinematografi, teatri, auditorium, sale da concerto e da congressi.

49.5 Esercizi commerciali con strutture in aree aperte

E' ammesso l'esercizio di somministrazione alimenti e bevande e le attività commerciali, anche su spazi aperti, sia su suolo pubblico che privato, purché collegati ad esercizio esistente insediato in edificio chiuso cui lo spazio aperto risulta funzionalmente collegato, o in caso di autorizzazione temporanea per vendita ambulante. La superficie utilizzata è da considerare quale aumento della superficie destinata alla

somministrazione. Le occupazioni e l'utilizzo di tali spazi sarà disciplinato da apposito regolamento e, nel caso interessi aree stradali, dovrà rispettare le norme del Codice della Strada, ed essere realizzato in modo da non intralciare il traffico dei veicoli e la mobilità ciclabile e pedonale, nonché l'accesso agli edifici ed agli spazi pubblici e privati circostanti. L'utilizzo dell'area può prevedere la semplice posa di arredi e attrezzature facilmente amovibili o mediante strutture accessorie ad un esercizio principale che si connotano quali installazioni precarie realizzate mediante strutture e manufatti provvisoriamente ancorate o appoggiate al suolo pubblico.

I caratteri costruttivi delle strutture, le modalità di autorizzazione degli spazi, i nonché le specifiche connesse agli aspetti normativi e tributari per l'occupazione degli spazi saranno disciplinate da apposito regolamento.

Titolo III - ZONE A VINCOLO SPECIALE

I vincoli di cui al presente titolo costituiscono limitazioni all'edificabilità delle aree interessate indipendentemente dalla loro classificazione funzionale

In alcuni casi essi non costituiscono destinazione d'uso specifica e pertanto non modificano l'applicazione degli indici edilizi ed urbanistici influenzando esclusivamente sulla localizzazione dei volumi edilizi assentibili o sulle modalità di intervento.

Art. 50. FASCE DI RISPETTO E VINCOLI DI INEDIFICABILITA' CIMITERIALE, STRADALE

Sono individuati con apposito segno grafico i perimetri di inedificabilità distintamente relativi alle zone cimiteriali, agli arretramenti stradali e al rispetto per i corsi d'acqua.

50.1. Zone e limite di rispetto cimiteriale

Sono le zone cimiteriali e le fasce di rispetto come definite dall'art. 57 del D.P.R. 10 settembre 1990 n. 285 come modificato dall'art. 28 della L. n. 166/2002.

Sono destinate alle attrezzature cimiteriali. Di esse non fanno parte le relative fasce di rispetto, che sono indicate nelle tavole di piano, per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità.

Eventuali modifiche del disegno e della profondità della zona di rispetto cimiteriale, conseguenti ad ampliamenti degli attuali cimiteri in forza del Piano Regolatore Cimiteriale, non necessitano di variante al PGT. L'effettiva individuazione e la dimensione degli areali interessati dal limite di rispetto cimiteriale è definita dal Piano regolatore cimiteriale vigente, cui si dovrà far riferimento. L'individuazione delle aree interessate dal limite di rispetto cimiteriale dovrà pertanto fare riferimento alle distanze stabilite dal piano regolatore cimiteriale. La verifica degli edifici che ricadono entro tale ambito dovrà avvenire in relazione al rispetto di tale distanze misurata nella situazione reale e non desunta esclusivamente dalla cartografia del PGT.

Nelle zone cimiteriali, ai sensi delle vigenti normative (art. 338 del T.U.LL.SS., modificato dalla Legge 17.10.1975, n. 983 e ripreso dall'art. 57 D.P.R. 21.10.1975, n. 803, art. 28 della L. n. 166/2002 e L.R. n. 22/2003, R.R. n° 6/2004 così come modificato dal R.R. n° 1/2007), è consentito realizzare opere cimiteriali; nelle fasce di rispetto sono ammesse opere complementari quali strade, parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, chioschi per la vendita di fiori o di immagini sacre, nonché uffici amministrativi inerenti la custodia e gestione dell'attrezzatura principale, mentre non potranno essere costruiti nuovi edifici ed impianti aventi diversa destinazione, anche se di modeste dimensioni, che presentino requisiti di durata, di inamovibilità e di incorporamento con il terreno.

È consentita la coltivazione agricola delle aree ricadenti nella fascia di rispetto, vincolando la coltivazione a colture che non richiedano permanenza di acqua sul terreno.

All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nonché l'ampliamento nella percentuale massima del 10% della S.I.p, oltre interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso compreso il cambio di destinazione d'uso.

Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, in tali aree si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono in fascia di rispetto concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti.

Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, in tali aree si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono in fascia di rispetto concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti.

50.2. Zone di rispetto stradale e limite di allineamento stradale

Le zone di rispetto stradale sono le aree necessarie alla realizzazione delle nuove strade, all'ampliamento delle esistenti, alla formazione di spazi di sosta pubblici e alla protezione della sede stradale nei riguardi della edificazione.

All'esterno del centro abitato, **così come definito dall'art. 4 del D.L. n° 285 del 30 Aprile 1992**, e individuato nella specifica deliberazione dell'A.C., le tavole di azionamento riportano, per le arterie principali, le zone di rispetto stradale.

Nell'ambito delle zone di rispetto il tracciato stradale potrà subire modifiche senza che ciò comporti variante al PGT.

In tali aree è vietata ogni nuova costruzione ad eccezione di quelle connesse alle infrastrutture di mobilità.

Per le opere e le costruzioni non ammissibili ma esistenti al momento dell'adozione del PGT nelle zone di rispetto stradale sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Nell'elaborato PR DA 2 a-g Disciplina delle Aree dettaglio urbano - sono riportati i "Calibri stradali" e le previsioni di nuovi tracciati nonché di adeguamento degli esistenti. Per i tratti di viabilità per i quali non è stato individuato un calibro specifico, la misura minima del calibro stradale è pari 6,00 mt.

Eventuali recinzioni, realizzate nella fascia di rispetto, fuori dal centro abitato delimitato ai sensi dell'art. 4 del C.d.S., sono soggette a nulla osta dall'Ente preposto alla viabilità, e devono essere realizzate in conformità a quanto disposto dal CDS e suo regolamento di attuazione.

In tali zone previo nulla osta dall'ente preposto alla viabilità è consentita la realizzazione di opere al servizio della strada, con esclusione di quelle aventi carattere di edificazione; sono comunque ammessi: parcheggi scoperti, cabine di distribuzione elettrica e delle reti tecnologiche in genere, ecc. Devono comunque essere osservate le disposizioni di cui agli art. 26, 27, 28, 29 del D.P.R. 495/92 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le distanze dei fabbricati dovranno comunque rispettare quanto previsto per le diverse tipologie di strade dall'art. 28 del D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive integrazioni e modificazioni

Sia le zone di rispetto stradale che i limiti di allineamento hanno lo scopo di limitare l'edificazione ai fini della sicurezza stradale non generando vincoli espropriativi.

Ai fini della disciplina urbanistica, nelle aree interessate dal limite di allineamento stradale, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono entro il limite di allineamento stradale concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti.

Nelle zone di rispetto stradale e per una fascia di mt. 10 dal ciglio stradale relativamente alle strade di interesse panoramico individuate dalle tavole del piano paesistico comunale è fatto divieto dell'apposizione di cartellonistica non strettamente legata alla disciplina della mobilità e alla segnaletica stradale.

50.3 - Limite di rispetto ferroviario

Ai sensi della L. 12 novembre 1968 n. 1202 e dell'art. 49 del D.P.R. 11 luglio 1980 n. 753 è istituita la fascia di rispetto ferroviaria che comprende le aree in prossimità della sede ferroviaria comprese in una fascia di 30 m. dal binario più vicino. Ha lo scopo di limitare l'edificazione ai fini della sicurezza ferroviaria non generando vincoli pre-espropriativi.

In tale fascia è vietata l'edificazione, fatte salve le deroghe ai sensi dell'art. 60 del suddetto decreto. La nuova costruzione e l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà essere oggetto di nulla osta dell'ente gestore della rete ferroviaria.

Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, in tali aree si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono in fascia di rispetto concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti.

Per le opere e le costruzioni non ammissibili ma esistenti nelle fasce di rispetto ferroviario alla data di adozione del PGT sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Ai sensi dell'art. 52 del D.P.R. sopraccitato eventuali recinzioni e piantumazioni sono ammesse ad una distanza non inferiore a 6 m. dal binario più vicino.

50.4 - Zone di tutela e di rispetto di sorgenti e pozzi

Sono le aree di salvaguardia atte a assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle risorse idriche destinate al consumo umano istituite ai sensi dell'art. 21 del D. lgs. N. 152/1999 così come modificato dal D.lgs. n. 258/2000 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le aree di salvaguardia, come individuate sugli elaborati grafici dell'indagine geologico tecnica del territorio comunale, e riportate sulla tav. A 19 "Carta dei vincoli", sono distinte nelle seguenti zone:

1. Zona di Tutela assoluta, è l'area immediatamente adiacente all'opera di captazione (comprende un intorno di 10 m di raggio dal pozzo o dalla sorgente) recintata e adibita esclusivamente ad opere di presa e a costruzioni di servizio. Le zone di tutela assoluta dei pozzi pubblici ad uso potabile, previste dal D.LGS. 258/2000 art. 5 comma 4, aventi una estensione minima di 10 mt. di raggio dal punto di captazione, devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio
2. Zona di rispetto, è la porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta nella quale è vietato l'insediamento di attività giudicate incompatibili (centri di pericolo); definita con criterio geometrico (raggio = 200 m) per la sorgente Baraggia e per alcuni pozzi del territorio, o con criterio temporale (isocrona corrispondente ad un tempo t = 60 gg.), in base alla D.G.R. 15137/96, per i pozzi

dell'acquedotto comunale e per i restanti pozzi del territorio; per i pozzi captanti acquiferi protetti, in base alla D.G.R. 15137/96, è in corso l'iter di ripermimetrazione con criterio idrogeologico,

3. **Zona di Protezione:** definita con criterio temporale in base alla D.G.R. 15137/96 (isocrona corrispondente ad un tempo $t = 180$ gg), che costituisce una zona allargata di particolare attenzione ai fini della tutela delle acque di falda.

In particolare nella Zona di Rispetto, in base all'art. 94 del D.Lgs. 152/06, sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- A. *dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;*
- B. *accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;*
- C. *spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;*
- D. *dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;*
- E. *aree cimiteriali;*
- F. *apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;*
- G. *apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali- quantitative della risorsa idrica;*
- H. *gestione di rifiuti;*
- I. *stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;*
- J. *centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;*
- K. *pozzi perdenti;*
- L. *pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.*

Per gli insediamenti o le attività suddette, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

Nella direttiva **D.G.R. 10/04/2003 n. 7/12693** sono descritti i criteri e gli indirizzi in merito alla realizzazione di strutture e all'esecuzione di attività ex novo nelle zone di rispetto delle opere di captazione esistenti; in particolare, all'interno dell'All. 1 – punto 3 della detta delibera, sono elencate le direttive per la disciplina delle seguenti attività all'interno delle zone di rispetto:

- realizzazione di fognature;
- realizzazione di opere e infrastrutture di edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- realizzazione di infrastrutture viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
- pratiche agronomiche e contenuti dei piani di utilizzazione.

Per quanto riguarda la realizzazione di fognature (punto 3.1) la delibera cita le seguenti disposizioni:

- i nuovi tratti di fognatura da situare nelle zone di rispetto devono:
 - costituire un sistema a tenuta bidirezionale, cioè dall'interno verso l'esterno e viceversa, e recapitare esternamente all'area medesima;
 - essere realizzati evitando, ove possibile, la presenza di manufatti che possano costituire elemento di discontinuità, quali i sifoni e opere di sollevamento.
- nella Zona di Rispetto di una captazione da acquifero non protetto:
 - non è consentita la realizzazione di fosse settiche, pozzi perdenti, bacini di accumulo di liquami e impianti di depurazione;
 - è in generale opportuno evitare la dispersione di acque meteoriche, anche provenienti da tetti, nel sottosuolo e la realizzazione di vasche di laminazione e di prima pioggia.

- per tutte le fognature nuove (principali, secondarie, allacciamenti) insediate nella Zona di Rispetto sono richieste le verifiche di collaudo.

Per quanto riguarda la realizzazione di opere e infrastrutture di edilizia residenziale e relativa urbanizzazione (punto 3.2), nelle zone di rispetto la delibera dispone:

- per la progettazione e la costruzione degli edifici e delle infrastrutture di pertinenza non possono essere eseguiti sondaggi e indagini di sottosuolo che comportino la creazione di vie preferenziali di possibile inquinamento della falda;
- le nuove edificazioni possono prevedere volumi interrati che non dovranno interferire con la falda captata [...].

In tali zone, inoltre, non è consentito:

- la realizzazione, a servizio delle nuove abitazioni, di depositi di materiali pericolosi non gassosi, anche in serbatoi di piccolo volume a tenuta, sia sul suolo sia nel sottosuolo;
- l'insediamento di condotte per il trasporto di sostanze pericolose non gassose;
- l'utilizzo di diserbanti e fertilizzanti all'interno di parchi e giardini [...].

Nelle zone di rispetto è consentito l'insediamento di nuove infrastrutture viarie e ferroviarie, fermo restando che:

- le infrastrutture viarie a elevata densità di traffico (autostrade, strade statali, provinciali, urbane a forte transito) devono essere progettate e realizzate in modo da garantire condizioni di sicurezza dallo sversamento ed infiltrazione di sostanze pericolose in falda [...];
- lungo tali infrastrutture non possono essere previsti piazzali per la sosta, per il lavaggio di mezzi di trasporto o per il deposito, sia sul suolo sia nel sottosuolo, di sostanze pericolose non gassose;
- lungo gli assi ferroviari non possono essere realizzati binari morti adibiti alla sosta di convogli che trasportano sostanze pericolose.

Nei tratti viari o ferroviari che attraversano la Zona di Rispetto è vietato il deposito e lo spandimento di sostanze pericolose, quali fondenti stradali, prodotti antiparassitari ed erbicidi, a meno di non utilizzare sostanze che presentino una ridotta mobilità nei suoli.

Per le opere viarie o ferroviarie da realizzare in sottosuolo deve essere garantita la perfetta impermeabilizzazione delle strutture di rivestimento e le stesse non dovranno interferire con l'acquifero captato.

Nelle zone di rispetto è inoltre vietato lo spandimento di liquami e la stabulazione, l'utilizzo di fertilizzanti di sintesi e di fanghi di origine urbana o industriale (punto 3.4).

Le zone di rispetto e di protezione dei pozzi hanno lo scopo di disciplinare gli interventi e le attività ammissibili ai fini della tutela delle acque e della salute pubblica, non generando vincoli pre-espropriativi. Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione delle limitazioni stabilite, in tali aree si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono in fascia di rispetto concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti.

50.5. - Zone di rispetto degli elettrodotti

Negli elaborati del Documento di Piano, sulla tav. A.19 "Carta dei vincoli", e nella disciplina delle aree del Piano delle Regole sono riportate le linee degli elettrodotti che interessano il territorio di Samarate, classificate secondo le rispettive potenze alla data di adozione del PGT. Per gli interventi edilizi che ricadono nelle fasce interessate da tali reti tecnologiche si applicano le vigenti norme relative alle zone di rispetto dagli elettrodotti, in particolare le prescrizioni dettate dal DPCM 8 luglio 2003.

Nel caso di richiesta di edificazione in prossimità di elettrodotti la fascia di rispetto dovrà essere calcolata con la metodologia definita dal D.M. 29 maggio 2008 (G.U. 5 luglio 2008 n. 156, S.O.) "Metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti" che, ai sensi dell'art. 6 comma 2 del D.P.C.M. 08/07/03, ha lo scopo di fornire la procedura da adottarsi per la determinazione delle fasce di rispetto pertinenti alle linee elettriche aeree e interrate e delle cabine, esistenti e in progetto.

Si definiscono quindi:

- a) Distanza di Prima Approssimazione (DPA): per le linee è la distanza, in pianta sul livello del suolo, dalla proiezione del centro linea che garantisce che ogni punto la cui proiezione dal suolo disti dalla proiezione della linea più della DPA si trovi all'esterno della fascia di rispetto. Per le cabine di trasformazione è la

distanza, in pianta sul livello del suolo, da tutte le pareti della cabina stessa che garantisca i requisiti di cui sopra;

- b) **Fascia di rispetto:** spazio circostante un elettrodotto che comprende tutti i punti al di sopra e al di sotto del livello del suolo, caratterizzati da un'induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità.

La cartografia dei vincoli riporta la sola fascia della DPA cui fare riferimento per il calcolo della fascia di rispetto relativa.

Nella progettazione di nuove aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore giornaliere che si trovano in prossimità di linee elettriche, sottostazioni e cabine di trasformazione si deve tener presente il rispetto dell'obiettivo di qualità definito nel D.P.C.M. 08/07/2003, ovvero che nelle fasce di rispetto calcolate secondo il D.M. 29/05/2008, non deve essere prevista alcuna destinazione d'uso che comporti una permanenza prolungata oltre le quattro ore giornaliere.

In particolare, all'interno di tali fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.

Nelle fasce di rispetto potranno essere localizzati eventuali diversi spazi, ad esempio destinati al parcheggio delle autovetture, ma dovranno obbligatoriamente essere messe in campo misure preventive per il rischio alla salute umana quali adeguata sorveglianza e opportuna cartellonistica di informazione.

Dovranno in ogni caso essere recepiti i pareri autorizzativi di legge.

La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a Permesso di costruire di cui al D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e successive modificazioni.

Le fasce di rispetto degli elettrodotti hanno lo scopo di limitare l'edificazione ai fini della sicurezza non generando vincoli pre-espropriativi. Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, in tali aree si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono in fascia di rispetto concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti

50.6. Fasce di rispetto fluviale

Le fasce di rispetto fluviale dei corsi d'acqua appartenenti al demanio fluviale, al reticolo idrico principale, minore e dei consorzi di bonifica sono riportate negli elaborati costitutivi lo studio "INDIVIDUAZIONE DEL RETICOLO IDRICO MINORE E DELLE FASCE DI RISPETTO (D.G.R. n. 7/13950 del 01.08.2003)", allegato alle presenti norme quale sua parte integrale e sostanziale.

A seguito dell'approvazione del Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico (PAI) di cui al DPCM 24.05.01 e relative disposizioni regionali di attuazione in campo urbanistico, ai sensi dell'art. 17 comma 6 bis della legge 183/1989, nelle relative zone individuate sulla tavola "Vincoli territoriali", classificate come fascia A e B del P.A.I., si applicano le norme stabilite dal piano stesso con particolare riguardo a quanto stabilito dagli artt. 1(comma 6), 29, 30, 32, 38, 38 bis, 38 ter, e 39.

Per gli edifici esistenti che ricadono all'interno della Fascia B del PAI riportata nella cartografia del PGT, le previsioni di intervento ammesse in relazione alle Norme della Disciplina delle aree cui i fabbricati afferiscono, dovranno avvenire nel rispetto delle norme di salvaguardia stabilite dal piano stesso con particolare riguardo a quanto stabilito dagli artt. 1(comma 6), 29, 30, 32, 38, 38 bis, 38 ter, e 39. La loro piena attuazione sarà comunque possibile qualora si procedesse alla realizzazione degli interventi volti a mettere in sicurezza le aree rispetto al pericolo di esondazione, e conseguentemente a seguito di apposito studio idraulico, l'Amministrazione Comunale procederà a rivedere la fascia di rispetto mediante aggiornamento dello studio geologico e idrogeologico del territorio e conseguente modifica dei limiti e delle fasce PAI di rispetto fluviale approvata dagli Enti competenti. Fino a quando tale variante non diventerà esecutiva su tali fabbricati sono ammessi esclusivamente gli interventi compatibili con i vincoli definiti dalla vigente normativa PAI.

50.7 - Zone a rischio archeologico

Nelle zone a rischio archeologico, individuate nelle tavole di piano gli interventi che comportano escavazioni, compresi gli interventi culturali con manomissione dei terreni per una profondità superiore a 50 cm., dovranno essere soggetti a preventiva comunicazione alla sovrintendenza per i beni archeologici. I lavori non potranno iniziare prima di 30 giorni dalla suddetta comunicazione e dovranno avvenire nel rispetto delle prescrizioni dettate dalla sovrintendenza.

50.8 - Aree a vincolo paesaggistico

Le aree assoggettate al vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 art. 142 sono individuate nella Tavola Documento di Piano "Tavola dei Vincoli territoriali". Per le stesse aree valgono i disposti di cui al Titolo V della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Per tutte le aree del territorio comunale valgono inoltre i disposti di cui al Titolo IV delle presenti norme in materia di verifica paesistica delle trasformazioni.

50.9. - Mappe di vincolo scalo aeroportuale di Malpensa

Negli elaborati del PGT, si è tenuto conto delle zone sottoposte a vincolo, ai sensi del comma 1 dell'art. 707 del Codice della Navigazione, rispetto alle limitazioni relative agli ostacoli ed ai potenziali pericoli, al fine di garantire la sicurezza della navigazione aerea.

La disciplina delle aree del PGT, che norma gli interventi ammessi nelle varie zone del Territorio Comunale di Samarate ha recepito i limiti ed i vincoli imposti dallo studio dell'ENAC.

I vincoli relativi agli interventi ammessi sono quelli definiti dallo studio di ENAC e più puntualmente riportati nelle mappe di vincolo dell'aeroporto di Milano Malpensa, alle quali si rimanda per l'individuazione dei limiti specifici d'intervento.

Art. 51. AREE INTERESSATE DAL PARCO REGIONALE DELLA VALLE DEL TICINO

La tav. DP A 4.1 "Azzonamento **PTC del Parco del Ticino**" relativa al Documento di Piano riporta la classificazione del territorio comunale in base alla suddivisione del PTC del Parco approvato con Deliberazione G.R. n. 7/5983 del 2.08.2001, ratificata con deliberazione G.R. n. 6090 del 14.09.2001 e della normativa del Parco Naturale della Valle del Ticino, approvata con D.C.R. n. 7/919 del 26.11.2003. Gli interventi in tali aree devono essere conformi alle prescrizioni del suddetto P.T.C., cui si rinvia.

Il territorio comunale risulta suddiviso nelle seguenti zone:

- a) Zone di rispetto delle riserve naturali (B3)
Sono normate dall'art.7.B3 delle N.d.A. del P.T.C..
- b) Zone di protezione agricolo forestale a prevalente interesse faunistico (C1)
Sono normate dall'art.8.C1 delle N.d.A. del P.T.C..
- c) Zone di protezione agricolo forestale a prevalente interesse paesaggistico (C2)
Sono normate dall'art.8.C2 delle N.d.A. del P.T.C..
- d) Zone di pianura irrigua preminente vocazione agricola (G2)
Sono normate dall'art.9.G2 delle N.d.A. del P.T.C..
- e) Aree R: aree degradate da recuperare (R)
Sono normate dall'art. 11 delle N.d.A. del P.T.C..
- f) Zone di iniziativa comunale (IC)
Sono normate dall'art. 12 delle N.d.A. del P.T.C..

Le previsioni del Piano suddetto e le relative norme, cui si rinvia, sono vincolanti e prevalgono, anche per quanto non espressamente indicato, su quelle del PGT. al di fuori delle zone di iniziativa comunale I.C.

Per gli interventi edilizi che riguardano edifici o ambiti che ricadono all'esterno della Zona di Iniziativa Comunale Orientata "IC", in relazione alle specificità dell'intervento, si dovrà fare riferimento alla normativa del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Ticino (in base a quanto definito dalla D.G.R. n. 5983 del 2001) o del Parco Naturale della Valle del Ticino (in base a quanto definito dalla D.C.R. n. 919 del 2003) nonché ai regolamenti approvati dall'Ente gestore del Parco ed in particolare:

- "Regolamento abaco delle tipologie rurali del Parco del Ticino" approvato con delibera di C.d.A. n. 129 del 29.10.2003
- "Definizione dei criteri per la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburanti" approvato con delibera di C.d.A. n. 149 del 26.11.2003
- "Monitoraggio della componente ecosistemi dell'area Malpensa" approvato con delibera di C.d.A. n. 126 del 29.10.2003
- Regolamento per il recupero delle cascine dimesse
- Regolamento per la posa in opera di cartelli e/o di strutture pubblicitarie in zona "G" (ambito agricolo e forestale) approvato con delibera di C.d.A. n. 104 del 2.09.2004
- Regolamento delle aree "R" e "D" ricomprese nel territorio di competenza del Consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino, approvato con delibera di C.d.A. n. 3 del 19.01.2005

Art. 52. RETE ECOLOGICA

52.1 Indirizzi generali per la rete ecologica

Si definisce “*rete ecologica*” un insieme polivalente di collegamento (corridoi ecologici e direttrici di permeabilità) tra ambienti naturali e ambientali agricoli diversificati tra loro da differenti caratteristiche ecosistemiche: matrice naturale primaria, gangli primari e secondari, zone perturbane ed extraurbane.

Costituisce “*ecosistema*” l’insieme degli elementi fisico-biologici che concorrono a creare specifiche unità naturali (unità ecosistemiche), tra cui figurano i boschi, i filari, le zone umide.

Gli elementi costitutivi della rete ecologica sono i seguenti:

- Matrice primaria
- Core Areas di livello primo e secondo
- Corridoi ecologici;
- Corso d’acqua torrente Arno;
- Varchi da preservare e in cui realizzare interventi per il potenziamento della connettività della rete ecologica.

Detti elementi sono parte della rete ecologica individuata dal P.T.C.P. sull’area vasta come progetto strategico paesistico-territoriale di livello sovracomunale.

Il PGT in sintonia con quanto prescritto dal PTCP persegue attraverso la rete ecologica comunale i seguenti obiettivi:

- a) Riequilibrio ecologico di area vasta e locale, attraverso la realizzazione di un sistema funzionale interconnesso di unità naturali di diverso tipo;
- b) Riduzione del degrado attuale e delle pressioni antropiche future attraverso il miglioramento della capacità di assorbimento degli impatti da parte del sistema complessivo;
- c) Miglioramento dell’ambiente di vita per le popolazioni residenti ed offerta di opportunità di fruizione della qualità ambientale esistente e futura;
- d) Miglioramento della qualità paesistica.

Per la realizzazione della rete ecologica si devono osservare le seguenti prescrizioni:

- a) I progetti di opere che possono produrre ulteriore frammentazione della rete ecologica, dovranno prevedere interventi di mitigazione e di inserimento ambientale in grado di garantire sufficienti livelli di continuità ecologica;
- b) le compensazioni ambientali dovranno favorire la realizzazione di nuove unità ecosistemiche, coerenti con le finalità della rete ecologica provinciale.

Il presente P.G.T. recepisce e dettaglia i contenuti del progetto di rete ecologica.

Con successivo apposito provvedimento il Comune stabilisce specifici interventi di riqualificazione ecologica delle campagne, in particolare nelle aree individuate dal P.T.C.P. e dal Parco del Ticino come essenziali per la funzionalità della rete ecologica.

52.2 Prescrizioni specifiche per la rete ecologica comunale

La rete ecologica provinciale è stata recepita ed integrata a scala locale mediante l'individuazione dei corridoi sia di scala territoriale che locale, come è stato evidenziato nei relativi elaborati del Piano dei Servizi, in stretta relazione con gli ambiti agricoli di interesse ambientale e paesistico regolati dalle presenti norme.

Sulla tavola della disciplina delle aree urbane sono inoltre individuate le aree a verde di rispetto ambientale in ambito urbano. Tali aree non edificate di carattere naturale o semi-naturale rappresentano elementi di continuità e di penetrazione della rete ecologica nelle aree del tessuto urbano. Il piano prescrive interventi finalizzati alla loro conservazione, riconoscendone la particolare valenza ecologica e paesaggistica.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla conservazione della vegetazione esistente nonché dei caratteri geomorfologici. In questi ambiti è vietata l'edificazione.

Gli interventi nella suddetta zona sono subordinati alla valutazione della loro compatibilità con il preminente interesse di conservare i caratteri ambientali, naturali o boschivi delle aree interessate in riguardo agli elementi morfologici geologici e storici del territorio sia in termini fisici sia in termini di connessione visuale.

In queste zone di interesse ambientale e paesistico sono ammessi i seguenti interventi:

- la realizzazione e la manutenzione di infrastrutture tecniche di bonifica, di difesa idraulica e di difesa del suolo;
- la realizzazione di manufatti infrastrutturali di piccola entità purché correttamente inseriti nell'ambiente anche mediante l'uso di opere di mitigazione a verde;
- la realizzazione di attrezzature e servizi di tipo pubblico: posti di ristoro, percorsi ciclopedonali e spazi di sosta lungo i tracciati esistenti;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria dei percorsi esistenti;

Gli interventi di cui sopra dovranno essere realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni e con le finalità di:

- recuperare e mantenere le peculiarità ambientali dei luoghi attraverso l'utilizzo di materiali e tipologie proprie della tradizione locale;
- recuperare e mantenere intatte le realtà colturali presenti;
- recuperare e mantenere le presenze alberate che caratterizzano i luoghi;

Tra le aree di particolare interesse caratterizzate dalla presenza dei corsi d'acqua e delle relative aree di pertinenza fluviale, rientra quella del torrente Arno. Il piano individua tale elemento come meritevole di valorizzazione in quanto ambito di tutela del corso d'acqua e del paesaggio fluviale comprendente:

- l'alveo del corso d'acqua;
- le aree golenali e spondali interessate dalle variazioni di portata del corso d'acqua
- altre aree di transizione tra il corso d'acqua e le zone edificate considerate quali aree di rispetto del corso d'acqua e delle sue aree di pertinenza

In tali ambiti di particolare valenza ecologica e paesaggistica il PGT persegue la salvaguardia idrogeologica e biologica del corpo idrico e degli elementi naturali che vivono in rapporto con esso, e la tutela del paesaggio caratterizzato da tali elementi. Obiettivo primario del piano è la tutela di tali ambiti mediante la limitazione degli impatti negativi sull'ecosistema fluviale e sull'habitat naturale che possono essere prodotti da interventi di trasformazione inadeguati, anche nelle aree circostanti, nonché la conservazione e la riqualificazione del paesaggio fluviale.

Salvo quanto previsto dall'art. 96 del R.D. 25 luglio 1904 n. 523, nella zona di rispetto dei corsi d'acqua, individuata nell'indagine geologico tecnica del territorio comunale, è vietato ogni intervento che modifichi il regime o la composizione delle acque nonché gli interventi che possano modificare le caratteristiche dell'ambiente naturale. Sono invece ammessi interventi volti alla rinaturalizzazione dei corsi d'acqua e delle loro aree golenali.

La realizzazione di opere di regimazione, difesa idraulica, protezione spondale, è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:

- le opere di protezione spondale siano realizzate con l'uso delle tecniche di ingegneria naturalistica e perseguano l'obiettivo della rinaturalizzazione del corso d'acqua
- tutti i manufatti e gli impianti necessari alla regimazione delle acque, che non è possibile realizzare con tecniche di ingegneria naturalistica, devono inserirsi armonicamente nel contesto ambientale e paesaggistico.

In tali ambiti è vietata la realizzazione di nuovi edifici e manufatti edilizi ad esclusione di quelli finalizzati alla realizzazione di opere idrauliche di difesa e di regimazione nonché di eventuali infrastrutture di interesse

pubblico, connesse all'urbanizzazione del territorio comunale e/o alla fruizione di tali ambiti (quali percorsi ciclo pedonali, e strutture di servizio connesse)

Tutti gli scarichi dovranno essere autorizzati dagli enti competenti ed essere realizzati nel pieno rispetto delle normative vigenti.

La progettazione e la realizzazione dei manufatti di sfioro e di scarico del corpo idrico dovranno essere improntati con i seguenti criteri:

- minimizzare gli impatti sui caratteri naturali biologici ed ecologici del corpo idrico e degli habitat spondali, mirando alla conservazione di una condizione di equilibrio naturale
- minimizzare la percezione dei manufatti, mirando alla massima integrazione paesaggistica con l'impiego di tecniche costruttive e materiali finalizzati all'integrazione nel paesaggio fluviale.

Ad esclusione dell'alveo e delle zone golenali, in cui si dovrà favorire la crescita di una flora spontanea tipica dell'habitat fluviale, nelle altre zone di tutela sono ammesse le normali attività agricole. In tali ambiti è inibito l'uso di pesticidi e fertilizzanti, sono invece ammesse le tecniche agrarie improntate all'agricoltura biologica.

La sistemazione a verde delle aree comprese in tali ambiti dovrà essere rispettosa dei principi della biodiversità e della valorizzazione degli habitat naturali. Dovranno essere conservate anche le zone umide, oltre alle siepi ed alla vegetazione ripariale esistente. Tra le aree destinate alle attività agricole e le zone golenali dovranno essere realizzate, o conservate se esistenti, fasce di mitigazione ecologica e paesaggistica costituite da siepi e zone boscate con vegetazione ripariale autoctona.

E' fatto obbligo di conservare e mantenere tutti gli accessi privati alle fasce spondali dei corsi d'acqua, eventuali interventi su tali strutture dovranno mirare alla massima integrazione con il paesaggio fluviale.

52.3 Corridoi ecologici

Nella tavola del Piano "Tavola B 2 – Rete ecologica – Ipotesi strategica" sono indicati i "corridoi ecologici". Si definiscono "corridoi ecologici" quelle fasce di territorio che, presentando una continuità territoriale, sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati fra di loro, agevolando lo spostamento della fauna.

L'indirizzo del PGT è il seguente: favorire l'equipaggiamento vegetazionale del territorio per permettere gli spostamenti della fauna da un'area naturale ad un'altra, rendendo accessibili zone di foraggiamento altrimenti precluse.

Il presente PGT individua a scala di maggior dettaglio i corridoi ecologici e le direttrici di connessione.

Nella tavola del Piano sono indicati con apposito segno grafico le *interferenze delle reti infrastrutturali di nuova previsione con la rete ecologica*, in particolare con i corridoi ecologici; il progetto di dette nuove reti infrastrutturali dovrà essere sottoposto a specifica valutazione di incidenza e garantire con idonee misure la salvaguardia della continuità dei varchi.

52.4 Varchi da preservare e in cui realizzare interventi per il potenziamento della connettività della rete ecologica

Nella tavola del "Tavola B 2 – Rete ecologica – Ipotesi strategica" sono indicati i "varchi" in corrispondenza dei corridoi funzionali al progetto di rete ecologica, dove l'andamento dell'espansione urbana ha determinato una significativa riduzione degli spazi agricoli o aperti.

Al fine di preservare la continuità e funzionalità dei corridoi ecologici e non pregiudicare la funzionalità del progetto di rete ecologica provinciale, il PGT mira ad evitare la saldatura dell'edificato e a riequipaggiare, con vegetazione autoctona, tali zone.

In tali ambiti si applicano le seguenti direttive:

- a) in corrispondenza di ciascun varco deve essere evitata la saldatura dell'urbanizzato, mantenendo lo spazio minimo ineditato tra due fronti, tali da garantire la continuità del corridoio ecologico. È pertanto vietata ogni edificazione in tali aree, anche se a scopo agricolo;
- b) nell'ambito dei programmi di rimboschimento deve essere data priorità agli interventi in tali zone.

Il Comune concorda con il Parco del Ticino e la Provincia di Varese le azioni da attivare ai fini del raggiungimento degli obiettivi perseguiti.

Art. 53. FATTIBILITA' GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO

Le prescrizioni di intervento relative alla fattività geologica e sismica sono contenute nello studio geologico ed idrogeologico a supporto della pianificazione allegato alle presenti norme e costituito dai seguenti elaborati, cui si rimanda per l'applicazione della normativa relativa agli ambiti individuati. Gli elaborati e le norme dello Studio – **Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT (art. 57 L.R. 12/2005)**, sono da considerarsi quale allegati alle presenti norme e come tali recepite quali disposizioni, prescrizioni ed indirizzi per l'attuazione degli interventi previsti dal Piano.

Gli interventi previsti dal PGT dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica così come definite nella DGR 22 dicembre 2005, n. 8/1566 e DGR 28 maggio 2008, n. 8/7374, nello studio geologico a supporto del PGT, ad esso allegata ed individuate cartograficamente nella medesima Carta della Fattibilità.

Sulla base della mappatura della carta di sintesi, è stata redatta la carta della fattibilità geologica per le azioni di piano finalizzata alla zonizzazione del territorio comunale in classi di fattibilità geologica. Tale carta costituisce un elaborato cartografico di pericolosità geologica che fornisce indicazioni in ordine alle limitazioni e destinazioni d'uso del territorio, alle prescrizioni per gli interventi urbanistici, e indica gli studi ed indagini da effettuare per gli approfondimenti richiesti.

Gli elaborati che compongono la Componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di Governo del territorio sono i seguenti:

Relazione geologica illustrativa e norme geologiche di piano:

Allegati:

- All. 1: Elenco pozzi pubblici della Città di Samarate
- All. 2: Schede dei pozzi pubblici
- All. 3: Stratigrafie dei pozzi pubblici
- All. 4: Referti delle analisi chimiche effettuate sulle acque dei pozzi
- All. 5: Stima fabbisogni idrici e bilancio acquedottistico del Comune di Samarate secondo i criteri del Programma di Tutela e Uso delle Acque (P.T.U.A. appendice F)
- All. 6: Regime dei prelievi, misure piezometriche e dati tecnici dei pozzi (dati forniti dal Comune di Samarate)
- All. 7: Approvazione della ridelimitazione delle Zone di Rispetto delle opere di captazione
- All. 8: Estratto tavole di delimitazione delle Fasce Fluviali P.A.I.
- All. 9: Risultati delle prove sismiche per la determinazione delle Vs30 (MASW)

Tavole:

- Tav. 1: Inquadramento geologico e geomorfologico – scala 1:10.000
- Tav. 2: Inquadramento idrogeologico, vulnerabilità della falda e traccia delle sezioni idrogeologiche – scala 1:10.000
- Tav. 3: Sezioni idrogeologiche – scala 1:25.000
- Tav. 4: Caratterizzazione geologico – tecnica – scala 1:5.000
- Tav. 5a: Adeguamento del P.R.G. al Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) – Individuazione di dettaglio delle fasce P.A.I. ed esiti dello studio idraulico – scala 1:5.000
- Tav. 5b: Adeguamento del P.R.G. al Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) – Individuazione dei livelli di rischio – scala 1:5.000
- Tav. 6: Sezioni idrauliche del Torrente Arno – scala 1:200

- Tav. 7: Carta della Pericolosità sismica locale – scala 1:5.000
Tav. 8: Sintesi degli elementi conoscitivi – scala 1:5.000
Tav. 9: Carta dei vincoli – scala 1:5.000
Tav. 10: Carta della fattibilità geologica delle azioni di piano – scala 1:5.000
Tav. 11: Carta della fattibilità geologica delle azioni di piano – scala 1:10.000

53.1 VINCOLI DI POLIZIA IDRAULICA

Le attività di “polizia idraulica” riguardano il controllo degli interventi di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici, allo scopo di salvaguardare le aree di espansione e di divagazione dei corsi d’acqua, al fine della moderazione delle piene, e mantenere l’accessibilità al corso stesso.

I riferimenti normativi fondamentali per la determinazione delle attività vietate o soggette ad autorizzazione sono:

- R.D. n. 523 del 25/07/1904 - Testo unico sulle opere idrauliche
- D.Lgs. 152/2006, modificato dal D.Lgs. 4/2008;
- □N.T.A. del P.A.I., approvate con D.P.C.M. 24/05/2001;
- D.G.R. n. 7/7868 del 25/01/2002;
- D.G.R. n. 7/13950 del 01/08/2003;
- D.D.G. n. 8943 del 03/08/2007.

Nella carta TAV 9 è individuato il reticolo idrico e sono riportati i limiti delle fasce di rispetto individuate sul reticolo idrico principale e minore, definite come:

- Fascia di rispetto assoluto estesa a 4 o 10 m dagli argini
- Fascia di pertinenza dei corsi d’acqua
- Fascia delle aree che subiscono allagamento
- Aree di spagliamento naturale

Titolo IV – PIANO PAESISTICO COMUNALE

Art. 54. TUTELA DEI BENI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI E RICHIAMO DI NORME AMBIENTALI

54.1 Ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (ex L. 6 luglio 2002, n. 137 art. 6), sono tutelati i beni culturali e paesaggistici del territorio comunale ed in particolare:

- gli edifici e le relative aree di pertinenza soggette a vincolo monumentale (ex L. 1 giugno 1939 n. 1089), ricadenti nelle ipotesi previste nella «PARTE SECONDA – Beni Culturali» del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni;
- le zone di particolare interesse ambientale soggette a vincolo paesaggistico (ex L. 29 giugno 1939 n. 1497), ricadenti nelle ipotesi previste nella «PARTE TERZA – Beni paesaggistici» del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni;
- le aree tutelate per legge per il loro interesse paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni sono ricondotte nei seguenti elementi del territorio comunale.
 - c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con [regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775](#), e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
 - f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
 - g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo [2, commi 2 e 6](#), del [decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227](#);

La disposizione di cui alla lettere c), g), non si applica alle aree che alla data del 6 settembre 1985:

- a) erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del [decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444](#), come zone territoriali omogenee A e B;
- b) erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del [decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444](#), come zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate;
- c) nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo [18](#) della [legge 22 ottobre 1971, n. 865](#).

La disposizione del comma precedente non si applica, altresì, ai beni ivi indicati alla lettera c) che la regione abbia ritenuto in tutto o in parte irrilevanti ai fini paesaggistici includendoli in apposito elenco reso pubblico e comunicato al Ministero. Il Ministero, con provvedimento motivato, può confermare la rilevanza paesaggistica dei suddetti beni. Il provvedimento di conferma è sottoposto alle forme di pubblicità previste dall'articolo 140, comma 4, del D.Lgs 42/2004.

54.2 Si intendono qui integralmente richiamate e trascritte:

- le norme del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Ticino.
- le norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Varese.

Ai sensi del vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) sono inoltre stati recepiti gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesistica per la pianificazione urbanistica, cui si è fatto riferimento nella redazione del PGT. Tali indirizzi di tutela sono stati recepiti nella definizione dell'assetto insediativo previsto dal piano, che ha mirato a salvaguardare i beni ambientali e paesaggistici, a mantenere le visuali panoramiche, a tutelare dall'edificazione le zone morenico del terrazzo fluviale che connotano l'aspetto morfologico relativo al paesaggio del territorio comunale, ed a progettare un adeguato assetto delle zone di frangia che costituiscono il perimetro delle zone edificate.

Sono state inoltre definite negli articoli delle presenti norme specifici indirizzi per l'edificazione finalizzati a garantire un adeguato assetto paesaggistico delle fasce di transizione tra le zone edificate e gli ambiti

agricoli, prevedendo cortine vegetali a mitigazione degli impatti paesaggistici relativi agli insediamenti di maggior impatto.

Le norme di cui al presente Titolo IV operano congiuntamente a quelle relative alle zone del territorio comunale definite dal PGT e segnatamente di quelle di cui al Titolo II delle presenti norme.

In caso di contrasto tra norme prevalgono in base al principio di specialità quelle ambientali previste nel presente titolo IV.

Per gli elementi naturali che connotano il paesaggio degli ambiti agricoli e delle zone dei corsi d'acqua, il piano detta specifici indirizzi di tutela nelle norme che regolano gli interventi ammessi nelle singole zone urbanistiche.

La tutela e la valorizzazione dei nuclei di antica formazione e del patrimonio edilizio storico è altresì disciplinata dalle presenti norme.

54.3 Tutela degli elementi naturali

Per gli elementi costitutivi vegetali (aree boscate, filari arborei, siepi campestri, alberi sparsi sul limitare dei campi, vegetazione ripariale) è prevista la conservazione, da intendersi operabile anche attraverso la sostituzione degli esemplari vegetali costituenti, purché con esemplari di specie uguale od analoga per caratteristiche fisico morfologiche.

54.4 Tutela e sviluppo del verde

In generale gli interventi sugli edifici tipologicamente connotati dalla presenza di un giardino sono ammessi, anche con modifiche del giardino stesso, purché nello stato definitivo conseguente al progetto risulti salvaguardata tale tipologia.

Ogni intervento edilizio che comporti trasformazione di aree a verde deve essere corredata da dettagliato rilievo delle caratteristiche vegetazionali dei luoghi ed in particolare della presenza di alberature; il progetto relativo all'intervento dovrà altresì contenere adeguati elaborati grafici ed esplicativi relative alla nuova sistemazione delle aree libere a verde, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.

Ai fini della difesa e dello sviluppo del patrimonio vegetale, e delle valenze paesistiche, potranno essere prescritte particolari cautele per la manutenzione dei boschi e della vegetazione ripariale esistenti, nonché per la costituzione o ricostituzione dei filari di alberi lungo le rive dei corsi d'acqua, e in ambiti agricoli, per la realizzazione di fasce alberate a mitigazione delle zone edificate esistenti o di nuova realizzazione nonché delle infrastrutture viabilistiche e degli impianti tecnologici.

Nella scelta delle specie vegetali da utilizzare nelle piantumazioni dovranno essere privilegiate le essenze locali o quelle naturalizzate da lungo tempo nel paesaggio, onde favorire il mantenimento degli equilibri naturali. Nelle aree interessate dalla rete ecologica, nelle core areas individuate nella rete ecologica provinciale, sono consentite tutte le attività connesse con la coltivazione dei terreni ed il taglio delle piante, con eccezione dell'ontano nero, dei salici con portamento a capitozzo e degli alberi isolati o facenti parti di siepi o collocate a margine dei corpi idrici.

Le alberature e i filari esistenti dovranno essere possibilmente conservati e opportunamente riqualificati per quanto riguarda la tipologia delle essenze presenti, anche attraverso interventi di trapianto delle essenze pregiate.

In caso di interventi su aree classificabili a bosco, per il cambio di destinazione d'uso, dovranno essere preventivamente acquisite le autorizzazioni paesistica, ove necessaria, e forestale, ai sensi del D. Lgs. 42/2004, della L.R. 31/2008, L.R. 12/2005, rilasciate dalla Provincia e dagli Enti Gestori dei Parchi e Riserve Regionali a fronte di adeguati interventi di mitigazione e compensazione ambientale ai sensi della D.G.R. 7/5983 del 02.08.01 e della D.G.R. n. 8/675 del 21.09.2005.

Art. 55 TUTELA DEI CORSI D'ACQUA E DEL PAESAGGIO FLUVIALE

Sono quelle interessate dai corsi d'acqua e dalle relative aree di pertinenza fluviale, rientrante nell'elenco di cui all'Allegato A della D.G.R. n. 7/7868 del 25 gennaio 2002, iscritto nell'elenco delle acque pubbliche di cui al Testo Unico n°1775/1933., e delle rogge per quanto riguarda il reticolo idrico minore, individuato con apposito studio idrogeologico.

I corsi d'acqua e le relative aree di pertinenza sono individuate sulle tav. "Carta degli elementi di interesse paesaggistico", tav. "Individuazione dei vincoli territoriali".

Gli ambiti di tutela dei corsi d'acqua e del paesaggio fluviale comprendono:

- l'alveo del corso d'acqua
- le aree golenali e spondali interessate dalle variazioni di portata del corso d'acqua
- le rive e le scarpate di separazione delle piane da aree differenti sotto il profilo geomorfologico
- le aree interessate da flora e fauna tipiche dell'habitat fluviale

In tali ambiti di particolare valenza ecologica e paesaggistica il PGT persegue la salvaguardia idrogeologica e biologica del corpo idrico e degli elementi naturali che vivono in rapporto con esso, e la tutela del paesaggio caratterizzato da tali elementi. Obiettivo primario del piano è la tutela di tali ambiti mediante la limitazione degli impatti negativi sull'ecosistema fluviale e sull'habitat naturale che possono essere prodotti da interventi di trasformazione inadeguati, nonché la conservazione e la riqualificazione del paesaggio fluviale.

Salvo quanto previsto dall'art. 96 del R.D. 25 luglio 1904 n. 523, nella zona di rispetto dei corsi d'acqua, individuata nell'Indagine geologico tecnica del territorio comunale, è vietato ogni intervento che modifichi il regime o la composizione delle acque nonché gli interventi che possano modificare le caratteristiche dell'ambiente naturale. Sono invece ammessi interventi volti alla rinaturalizzazione dei corsi e delle loro aree golenali.

La realizzazione di opere di regimazione, difesa idraulica, protezione spondale, è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:

- le opere di protezione spondale siano realizzate con l'uso delle tecniche di ingegneria naturalistica e perseguano l'obiettivo della rinaturalizzazione del corso d'acqua
- tutti i manufatti e gli impianti necessari alla regimazione delle acque, che non è possibile realizzare con tecniche di ingegneria naturalistica, devono inserirsi armonicamente nel contesto ambientale e paesaggistico.

Gli interventi sui manufatti edilizi e sugli edifici esistenti all'interno di tali ambiti dovranno essere volti alla conservazione delle valenze storico-architettoniche di cui tali manufatti sono portatori. I progetti relativi a tali interventi dovranno pertanto essere supportati da apposite ricerche sulla documentazione relativa a tali opere depositata presso gli archivi pubblici e/o degli enti gestori dei corpi idrici. E' vietata la realizzazione di nuovi edifici e manufatti edilizi ad esclusione di quelli finalizzati alla realizzazione di opere idrauliche di difesa e di regimazione nonché di eventuali infrastrutture di interesse pubblico, connesse all'urbanizzazione del territorio comunale e/o alla fruizione di tali ambiti (quali percorsi ciclo pedonali, e strutture di servizio connesse)

Tutti gli scarichi dovranno essere autorizzati dagli enti competenti ed essere realizzati nel pieno rispetto delle normative vigenti.

La progettazione e la realizzazione dei manufatti di sfioro e di scarico del corpo idrico dovranno essere improntati con i seguenti criteri:

- minimizzare gli impatti sui caratteri naturali biologici ed ecologici del corpo idrico e degli habitat spondali, mirando alla conservazione di una condizione di equilibrio naturale
- minimizzare la percezione dei manufatti, mirando alla massima integrazione paesaggistica con l'impiego di tecniche costruttive e materiali finalizzati all'integrazione nel paesaggio fluviale.

L'alveo deve conservare le caratteristiche naturali, fatta salva l'esigenza di manufatti quali ponti, sifoni e simili connessa a problemi viabilistici o idraulici.

In tutti gli ambiti edificabili previsti dal PGT, ove siano previste aree a servizi collocate lungo i corsi d'acqua superficiali, in sede progettuale deve essere prevista la realizzazione di opere di mitigazione arboreo arbustive.

Entro una fascia minima di m. 10 del corso d'acqua ed in genere nelle aree già interessate dalla vegetazione ripariale esistente, deve essere mantenuta la vegetazione spontanea ed eventualmente deve essere sostituita con vegetazione autoctona.

Ad esclusione dell'alveo e delle zone golenali, in cui si dovrà favorire la crescita di una flora spontanea tipica dell'habitat fluviale, nelle altre zone di tutela sono ammesse le normali attività agricole. In tali ambiti è inibito l'uso di pesticidi e fertilizzanti, sono invece ammesse le tecniche agrarie improntate all'agricoltura biologica. Per le attività agricole già in essere è ammesso il mantenimento solo di animali da cortile, è invece vietato l'uso di tali aree per attività di allevamento degli animali.

La sistemazione a verde delle aree comprese in tali ambiti dovrà essere rispettosa dei principi della biodiversità e della valorizzazione degli habitat naturali. Gli appezzamenti di terreno destinati alle attività agricole dovranno essere parcellizzati e si dovrà conservare il reticolo dei fossi connesso alla raccolta ed allo scolo delle acque superficiali. Dovranno essere conservate lanche e zone umide, oltre alle siepi ed alla vegetazione ripariale esistente. Tra le aree destinate alle attività agricole e le zone golenali dovranno essere realizzate, o conservate se esistenti, fasce di mitigazione ecologica e paesaggistica costituite da siepi e zone boscate con vegetazione ripariale autoctona.

Ogni richiesta di modificazione dei corsi d'acqua di valenza paesistica deve essere motivata con un'esauriente documentazione che ne dimostri la necessità e l'utilità in coerenza con l'obiettivo della salvaguardia e del miglioramento dell'assetto idrogeologico del territorio.

Titolo V – AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Art. 56. AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE

Fatte salve le aree di elevata naturalità entro il Parco Regionale del Ticino, sono aree non soggette a trasformazioni:

- quelle individuate dal PGT come "aree agricole di valore paesaggistico-ambientale";
- quelle comprese all'interno delle "fasce di tutela dei corsi d'acqua";
- le aree specificatamente individuate per le attrezzature cimiteriali;
- le aree a verde di rispetto ambientale in ambito urbano;
- le aree vincolate alla inedificabilità di fatto a causa della presenza di infrastrutture lineari energetiche (tralicci, ...) che impediscono una armonica trasformazione urbanistica del territorio e costituiscono possibile fonte di pericolo per la salute pubblica;
- le aree interessate da ambiti di escavazione

Le finalità che il PdR persegue all'interno di queste aree sono:

- la tutela degli elementi di maggiore valore naturalistico;
- la salvaguardia e la riqualificazione del paesaggio rurale, con la conservazione del suolo inedificato;
- la realizzazione del verde di connessione ecologica tra il territorio rurale e l'edificato, anche attraverso il mantenimento dell'attività agricola in essere;
- la creazione di un sistema di fruizione ai fini ricreativi e didattici che interessi gli elementi di valore naturalistico all'interno di un progetto complessivo di valorizzazione del territorio comunale in connessione con il sistema ambientale e storico culturale di livello sovracomunale connesso con l'asta fluviale dell'olona ed il sistema dei parchi naturali e delle aree protette.
- la possibilità di ampliamento del cimitero comunale.

Per gli immobili esistenti al momento dell'adozione degli atti del Piano di Governo del Territorio all'interno delle aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica sono consentite le operazioni edilizie di manutenzione ordinaria e straordinaria, come definite dalle presente norme.

Per le aree non soggette a trasformazione urbanistica i titoli abilitativi alla trasformazione del suolo, in essere al momento dell'adozione degli atti del Piano di Governo del Territorio, mantengono la validità, all'interno del periodo fissato dalla vigente legislazione in materia di inizio e fine dei lavori, pertanto continuano a valere le prescrizioni ed i parametri edilizi fissati dai titoli abilitativi medesimi.

Le eventuali varianti che si intendesse apportare ai titoli abilitativi vigenti, le quali non devono incidere sul dimensionamento globale del manufatto autorizzato, potranno essere redatte ed approvate in conformità alla vigente legislazione in materia.

Ai fini dell'applicazione delle misure di salvaguardia paesistico ambientale del territorio comunale e della verifica della compatibilità paesistico-ambientale degli interventi di trasformazione urbanistica del territorio, ogni intervento di attuazione "attraverso Piani attuativi o atti di programmazione negoziata" delle previsioni del Piano delle Regole e del Documento di Piano deve essere obbligatoriamente sottoposto al parere preventivo della Commissione Comunale per il Paesaggio, secondo le modalità di funzionamento per la stessa previste dal Regolamento Comunale.

Art. 56.1. Area per attività estrattive

Fatte salve le previsioni dello specifico Piano Provinciale e delle successive procedure relative alla sua attuazione, in tutto il territorio comunale è vietato aprire nuove cave.

Nelle aree interessate dalle attività estrattive previste dal Piano Cave della Provincia di Varese ai sensi della L.R. 14/1998 si applicano le disposizioni relative dettate dalle specifiche schede.

Entro le aree di coltivazione delle cave sono ammesse esclusivamente le strutture di servizio (per la lavorazione, trasformazione e commercializzazione) strettamente necessarie agli impianti secondo quanto indicato dall'art. 35.1 della LR 08.08.98 n°14.

Il progetto di recupero deve contenere le indicazioni circa la rimozione o la eventuale diversa definitiva destinazione delle strutture suddette.

La prosecuzione dell'utilizzo degli impianti di lavorazione e commercializzazione degli inerti può essere prevista, per un periodo definito, nell'ambito della convenzione di esercizio dell'attività estrattiva, in quanto connessa con il recupero ambientale della cava.