



COMUNE DI CASTRONNO

Provincia di Varese

Regione Lombardia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(modificato a seguito di osservazioni)



Ottobre 2011

Il Progettista:
architetto
claudio maffiolini
tel 0331 995575
fax 0331 984665
mail: maffcla@tin.it

TITOLO 1° - Disposizioni generali		1
Articolo 1	Contenuti del Piano delle Regole	1
Articolo 2	Modalità di attuazione del Piano delle Regole	3
Articolo 3	Indici e parametri urbanistici ed edilizi	5
Articolo 4	Lotti liberi, funzionale e di completamento, aree di pertinenza	11
Articolo 5	Destinazioni d'uso	12
Articolo 6	Disciplina delle destinazioni d'uso e relativi mutamenti	14
Articolo 7	Piani attuativi	18
Articolo 8	Titolo edilizio convenzionato	19
Articolo 9	Incentivazione urbanistica	21
 TITOLO 2° - Disciplina urbanistica ed edilizia nel tessuto urbano consolidato		 23
Articolo 10	Suddivisione del Tessuto Urbano Consolidato	23
Articolo 11	Regole generali all'interno del Tessuto Urbano Consolidato	24
Articolo 12	Destinazioni d'uso ammesse e vietate negli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale	29
Articolo 13	Definizione degli interventi edilizi	30
Articolo 14	Nuclei di antica formazione	36
Articolo 15	Gradi di intervento nei nuclei di antica formazione	37
Articolo 16	Norme edilizie per il decoro dei nuclei di antica formazione	40
Articolo 17	Modalità di intervento nei nuclei di antica formazione	42
Articolo 18	Interventi minori nei nuclei di antica formazione	45
Articolo 19	Edifici di valore monumentale e di pregio	46
Articolo 20	Ambiti residenziali consolidati a densità medio-alta	47
Articolo 21	Ambiti residenziali consolidati a densità medio-bassa	48
Articolo 22	Ambiti residenziali radi	49
Articolo 23	Ambiti produttivi consolidati	50
Articolo 24	Ambiti produttivi in immediato rapporto con la residenza	52
Articolo 25	Localizzazione delle attività terziarie	54
 TITOLO 3° - Disciplina del commercio		 56
Articolo 26	Definizione delle attività commerciali	56
Articolo 27	Tipologie di domande commerciali ammissibili	57
Articolo 28	Contestualità dei procedimenti per le autorizzazioni commerciali	58
Articolo 29	Criteri e norme per il rilascio di autorizzazioni commerciali	59
Articolo 30	Dotazione di aree di parcheggio per attività commerciali	60
 TITOLO 4° - Disciplina urbanistica ed edilizia nelle aree a destinazione agricola e boschiva		 62
Articolo 31	Aree agricole produttive	62
Articolo 32	Aree agricole urbane	66
Articolo 33	Aree boschive	68

TITOLO 5° - Disciplina urbanistica ed edilizia negli ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico e nelle aree non soggette ad interventi di trasformazione	69
Articolo 34 Sistema delle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico	69
Articolo 35 Rete ecologica: core-areas, corridoi ecologici, varchi di relazione	71
Articolo 36 Sistema delle aree non soggette ad interventi di trasformazione	72
TITOLO 6° - Disciplina urbanistica ed edilizia negli ambiti negli ambiti di rispetto e interesse pubblico	73
Articolo 37 Fasce ed aree di rispetto	73
Articolo 38 Fasce di rispetto stradale	74
Articolo 39 Fasce di rispetto ferroviario	76
Articolo 40 Fasce di rispetto dei corsi d'acqua	77
Articolo 41 Aree di salvaguardia dell'acqua potabile	78
Articolo 42 Altre fasce di rispetto e vincoli	79
Articolo 43 Aree di rispetto cimiteriale	81
Articolo 44 Aree di rispetto archeologico	82
Articolo 45 Aree e manufatti pubblici e/o di interesse pubblico	83
Articolo 46 Chioschi, edicole e strutture temporanee	84
TITOLO 7° - Norme transitorie	85
Articolo 47 Norme per gli edifici isolati esistenti. Benefici per aree di parcheggio	
Recupero sottotetti a fini abitativi	85
Articolo 48 Impatto paesistico	86
Articolo 49 Tutela dell'ambiente e della salute	87
GLOSSARIO	89

Titolo 1°

Disposizioni generali

Articolo 1. Contenuti del Piano delle Regole.

1. Le presenti norme dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del Piano delle Regole (PR) del Comune di Castronno, ai sensi della LR 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, nel rispetto dei Regolamenti comunali e delle altre norme legislative vigenti statali e regionali.

2. Il territorio comunale viene suddiviso, ai fini dell'applicazione delle presenti norme, in:

- a) Tessuto Urbano Consolidato (TUC), all'interno del quale vengono definiti gli "ambiti", intesi come insieme delle parti del territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione, ivi comprendendo le aree intercluse o di completamento;
- b) le aree destinate all'agricoltura;
- c) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
- d) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

3. Le presenti norme hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

4. Il PR non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

5. Gli elaborati del PR sono:

Relazione illustrativa

Norme di attuazione

Tavola PR 01	Aerofoto dell'intero territorio comunale (scala 1:5.000)
Tavola PR 02	Nuclei di antica formazione. Evoluzione storica dell'edificato (scala 1:2000)
Tavola PR 03	Nuclei di antica formazione. Consistenza edilizia dei fabbricati esistenti (scala 1:1.000)
Tavola PR 04	Nuclei di antica formazione. Tipologie edilizie dei fabbricati esistenti (scala 1:1.000)
Tavola PR 05	Nuclei di antica formazione. Degradamento edilizio dei fabbricati esistenti (scala 1:1.000)
Tavola PR 06	Nuclei di antica formazione. Analisi dello stato di fatto delle componenti edilizie (scala 1:1.000)

Tavola PR 07	Nuclei di antica formazione. Gradi previsti di intervento (scala 1:1.000)
Tavola PR 08	Territorio residenziale urbanizzato. Analisi della situazione dei caratteri insediativi e delle componenti edilizie (scala 1:5.000)
Tavola PR 09	Analisi del sistema agricolo-ambientale e degli insediamenti delle attività economiche e dei servizi (scala 1:5.000)
Tavola PR 10	Sintesi programmatica. Definizione degli ambiti territoriali (scala 1:5.000)
Allegato PR A	Nuclei di antica formazione. Localizzazione delle schede relative ai fabbricati esistenti (scala 1:2.000)
Allegato PR B	Nuclei di antica formazione. Schede informative relative ai fabbricati esistenti (Castronno, Sant'Alessandro, Cascine Maggio, Castellazzo)
Allegato PR C	Edilici di valenza storico-ambientale. Localizzazione delle schede (scala 1:5.000)
Allegato PR D	Schede informative relative agli edifici di valenza storico-ambientale

6. Il PR è inoltre accompagnato:

- a) dalla documentazione relativa alla componente geologica, idrogeologica e sismica, redatta ai sensi dell'articolo 57 comma 1 lettera b) della LR 12/2005. Lo studio del Geologo è corredato dalla documentazione di analisi del territorio e dalla normativa pertinente;
- b) dalla documentazione relativa all'individuazione del reticolo idrico minore, delle fasce di rispetto e del relativo Regolamento di polizia idraulica;
- c) dalla documentazione relativa alla classificazione acustica del territorio comunale (approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25/2006) e al Regolamento acustico (deliberazioni del Consiglio Comunale n. 26/2006 e n. 3/2007).

7. Per quanto non espressamente previsto nel presente documento, si farà riferimento alle disposizioni statali e regionali, in quanto compatibili, e ai Regolamenti locali.

In caso di incompatibilità, le disposizioni statali e regionali prevalgono su quelle del PR.

8. In caso di discordanza tra i diversi elaborati, prevalgono:

- fra tavole in scale diverse, quella di maggiore dettaglio
- fra elaborati grafici ed elaborati scritti, questi ultimi

In caso di difformità di previsioni contenute in elaborati del PGT appartenenti a documenti diversi, prevale sempre il Piano dei Servizi, mentre il Piano delle Regole prevale sul Documento di Piano.

9. Deroghe alle presenti norme sono ammesse esclusivamente per edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, senza necessità di preventiva autorizzazione superiore.

Possono essere ammesse deroghe anche ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche entro i limiti indicati dalle normative vigenti di settore.

Articolo 2. Modalità di attuazione del Piano delle Regole.

1. Il Piano delle Regole si attua per interventi diretti (con o senza titolo abilitativo) o indiretti (subordinati a preventivi strumenti di pianificazione esecutiva).

2. Sono interventi diretti:

a) l'Attività Edilizia Libera di cui all'articolo 6 del DPR 380/2001 come sostituito dall'articolo 5 del DL 40/2010 convertito nella Legge 73/2010, non sottoposta ad autorizzazione preventiva ma a semplice comunicazione al Comune;

b) DIA (Denuncia di Inizio Attività) di cui agli articoli 22-23 del DPR 380/2001 e agli articoli 41-42 della LR 12/2005 e successive modifiche e integrazioni;

c) SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) di cui all'articolo 19 della Legge 241/1990 sostituito dall'articolo 4 bis della Legge 122/2010;

d) Permesso di costruire semplice, di cui agli articoli 10-15 del DPR 380/2001, quando non sia prevista dal Piano delle Regole la necessità di un preventivo convenzionamento con il Comune circa gli impegni del soggetto attuatore in merito a specifici aspetti esecutivi o gestionali dell'intervento;

e) Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'articolo 10 comma 2 della LR 12/2005 e delle presenti norme.

3. L'intervento diretto costituisce la modalità attuativa ordinaria negli ambiti del TUC, negli edifici dei Nuclei di antica formazione e nelle aree interstiziali edificabili, nelle componenti del Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti, nonché per l'edilizia rurale e il recupero degli edifici esistenti nel sistema paesistico ambientale e agricolo.

4. Ove prescritto e necessario, e comunque in tutti casi individuati dalle presenti norme, il rilascio del Permesso di costruire potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o di un atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente.

5. I Permessi di costruire potranno contenere specifiche prescrizioni, finalizzate al perseguimento di obiettivi di qualità insediativa e urbana, sulla base di adeguate motivazioni e nel rispetto delle disposizioni di legge.

6. Sono interventi indiretti quelli sottoposti a Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata previsti nella vigente legislazione statale e regionale:

a) Piani Particolareggiati di esecuzione;

b) Piani di Lottizzazione convenzionata;

c) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 167/1962 e s.m.i.;

d) Piani per Insediamenti Produttivi di cui all'articolo 27 della legge 865/1971;

e) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui agli articoli 28 e seguenti della legge 457/1978, negli ambiti assoggettati a tale obbligo dal Piano delle Regole o da successiva deliberazione del Consiglio Comunale, all'interno delle zone di recupero individuate ai sensi dell'articolo 27 della citata legge 457/1978;

f) Programmi Integrati di Intervento di cui agli articoli 87 e seguenti della LR 12/2005.

7. L'intervento indiretto costituisce la modalità attuativa negli "ambiti di trasformazione" (eventualmente) definiti dal Documento di Piano e negli interventi di riqualificazione urbana, nonché negli ambiti per servizi, per i quali è ammesso in alternativa anche l'intervento diretto attraverso il Permesso di costruire convenzionato.

8. I Piani Attuativi devono essere integrati da convenzione e formati sulla base del principio e delle regole della perequazione urbanistica, in modo da garantire ai proprietari interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote di possesso, l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione comunale.

9. I progetti degli edifici rientranti in preventivo Piano Attuativo dovranno essere redatti in conformità a quanto previsto in materia di pianificazione attuativa dalle leggi in vigore e dalle presenti norme; essi dovranno essere presentati entro la validità temporale del relativo Piano Attuativo.

10. Porzioni di territorio non sottoposte obbligatoriamente a Piano Attuativo possono essere assoggettate a interventi di pianificazione attuativa quando:

a) l'Amministrazione Comunale ritenga di imporlo per sopravvenute esigenze di pubblica utilità;

b) il promotore dell'intervento ritenga utile proporre il ricorso al convenzionamento per ricercare un più congruo intervento urbano ed edilizio, con modifica degli indici edificatori e/o degli obblighi derivanti dall'intervento stesso, soprattutto in vista del reperimento di aree destinate a pubblica utilizzazione.

11. Nel caso di ricostruzione o notevole trasformazione di edifici esistenti, il Comune potrà richiedere la presentazione di un progetto planivolumetrico esteso all'intera area oggetto di intervento e, se del caso, imporre la rettifica di allineamenti o concedere riduzioni delle distanze minime dai confini e dalle strade.

12. Al fine di un miglior approccio alle tematiche progettuali, i richiedenti potranno presentare un progetto di massima per l'ottenimento di un parere preventivo.

Sullo stesso il Comune si esprimerà entro 60 giorni, avendo assunto i pareri che avrà ritenuto più opportuni.

Articolo 3. Indici e parametri urbanistici ed edilizi.

L'edificazione e l'urbanizzazione delle varie zone del territorio comunale sono regolate dai seguenti indici e parametri urbanistici ed edilizi.

St = superficie territoriale.

E' la superficie complessiva di un Piano Attuativo perimetrato. Comprende:

- le aree destinate all'edificazione
- le aree destinate alla viabilità interna (sono escluse le strade pubbliche esistenti)
- le aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico (da cedere gratuitamente al Comune)
- le zone verdi e le eventuali fasce di rispetto (stradali, ferroviarie, ambientali, di servitù di condutture aeree o interrate).

It = indice di fabbricabilità territoriale (mq/mq).

Esprime il rapporto tra la superficie complessiva di pavimento ammissibile (Src o SIp) e la superficie territoriale (St) dell'area soggetta a intervento unitario.

Sf = superficie fondiaria.

E' la superficie edificabile, al netto di strade pubbliche esistenti o previste dal Piano dei Servizi (valutate secondo il calibro di previsione). In caso di interventi diretti è la superficie del lotto edificabile; in caso di Piano Attuativo è la residua area risultante dalla St, dedotte le superfici per opere di urbanizzazione.

If = indice di fabbricabilità fondiaria (mq/mq).

Esprime il rapporto tra la superficie complessiva di pavimento ammissibile (Src o SIp) e la superficie fondiaria (Sf).

Sc = superficie coperta.

E' l'area corrispondente alla massima proiezione a terra del perimetro del fabbricato realizzato fuori terra, computata al lordo degli sporti. Non vengono considerati sporti, agli effetti del calcolo della Sc, le gronde, i balconi con aggetto inferiore a ml 2,00, i ballatoi, le logge; viene computata la superficie eccedente l'aggetto di ml 2,00.

Costituiscono Sc anche i fabbricati accessori permanenti, con esclusione dei depositi attrezzi da giardino (fino a mq 6,00) e i box esterni (fino ai minimi di legge).

Non costituiscono Sc le pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi pedonali agli edifici, gli ambienti completamente interrati, anche se fuoriescono dal perimetro del corpo di fabbrica, purché rispettino la distanza minima di ml 1,50 dai confini e di ml 2,00 dal ciglio delle strade (valutato secondo il calibro di previsione) e sia garantito l'indice di permeabilità previsto nel lotto.

Rc = rapporto di copertura (%).

Esprime il rapporto percentuale massimo ammissibile tra superficie coperta (Sc di tutti i corpi di fabbrica) e superficie fondiaria (Sf).

Src = superficie residenziale complessiva.

Si adotta negli edifici completamente residenziali o misti (con parziali destinazioni direzionali, di piccolo commercio e modesto artigianato di servizio).

E' la somma delle superfici dei singoli piani dell'edificio, considerati al lordo delle murature perimetrali (queste calcolate di spessore teorico cm 30), compresa la superficie netta degli eventuali soppalchi. Concorrono pertanto a formare Src anche:

- le superfici di sottotetto recuperate ai fini abitativi;
- le superfici di ambienti situati in interrato o seminterrato adibiti a laboratori, uffici, magazzini con permanenza anche discontinua di persone.

Non concorrono a formare la Src le superfici relative a:

- a) pilotis aperti realizzati al piano terreno; tettoie aperte almeno sul lato lungo;
- b) aggetti aperti, quali ballatoi, balconi, terrazze;
- c) androni di ingresso, vani ascensore e vani scala condominiali (comuni a più di due unità immobiliari) calcolati al netto delle murature e al lordo dei pianerottoli di sbarco;
- d) spazi comuni condominiali (ricovero biciclette e carrozzine, sala riunioni/ricreativa, ecc.)
- e) porticati destinati al pubblico passaggio;
- f) portici privati e logge chiuse su tre lati, limitatamente alla profondità di ml. 2,40; in caso di profondità maggiore è computata soltanto la parte eccedente la misura indicata;
- g) sottotetti a falde inclinate aventi altezza netta interna (media, misurata sulle strutture) minore di ml 2,30, senza sporti (balconi e terrazze in falda) e con rapporto aeroilluminante non superiore a 1/20;
- h) volumi tecnici, come definiti dalla Circolare Ministero LL.PP. 31.01.1973, n.2474;
- i) gli elementi di facciata degli edifici finalizzati al risparmio energetico (cappotti termici, pareti ventilate e simili)
- l) la superficie delle autorimesse fuori terra anche eccedente la dotazione obbligatoria stabilita dalle norme, i depositi attrezzi da giardino, legnaie e simili;
- m) piano interrato, o seminterrato, a condizione:
 - che non preveda presenza continua di persone e abbia destinazioni accessorie a quelle principali del fabbricato, purché consentite (cantine, locali tecnici, lavanderie, dispense, ripostigli, ecc.);
 - che i locali presentino altezza netta interna (media, misurata sulle strutture) minore di ml 2,40 (è consentita un'altezza maggiore per i soli locali tecnici, qualora richiesta da norme vigenti o dagli Enti preposti al controllo);
 - che l'intradosso del solaio di copertura di detti locali seminterrati non fuoriesca dal terreno più di ml 1,00.

Il precedente punto m) può trovare applicazione per non più di due piani, di cui uno totalmente interrato.

Slp = Superficie lorda di pavimento.

Si adotta negli edifici produttivi, industriali e artigianali, e a completa destinazione commerciale e/o direzionale.

E' la somma delle superfici di ogni piano al coperto, chiuse o aperte, destinate ad attività produttive, ad attività terziario-commerciali e di servizio.

Comprende sia i locali destinati al lavoro che i locali e gli spazi al coperto destinati ad esposizione dei prodotti, al deposito di merci, attrezzi e macchinari o agli impianti tecnici.

E' misurata al lordo dei muri perimetrali, dei muri e divisori interni e della proiezione orizzontale degli spazi destinati ai collegamenti verticali quali scale, vani ascensori, montacarichi, ecc. Concorre a formare la Slp il 50% della proiezione orizzontale di:

- manufatti aperti su almeno un lato;
- tettoie, pensiline, gronde, aggetti vari, quando sporgono dal filo di facciata oltre ml 1,50.
(Gli sport inferiori non concorrono alla formazione di Slp).

Sono escluse dal calcolo della Slp:

- a) le scale di sicurezza e gli impianti di sollevamento realizzati oltre la sagoma dell'edificio in ottemperanza a disposizioni di legge o regolamentari;
- b) i soppalchi realizzati all'interno di edifici a destinazione produttiva o commerciale, che abbiano estensione non superiore al 20% della superficie del locale sul quale si affacciano; quando eccedano tale limite, se autorizzati dagli Organismi di controllo, sarà calcolata la Slp eccedente il suddetto 20%;
- c) gli spazi destinati a depuratori, serbatoi esterni, e impianti tecnologici strettamente pertinenti all'attività.

Sv = superficie di vendita. Negli esercizi commerciali è la superficie destinata ai clienti al lordo di banchi, scaffalature, vetrine di esposizione delle merci, spazi utilizzati dal personale a diretto contatto del pubblico (retro banchi di vendita, zona casse, ecc.).

H = altezza dell'edificio.

La determinazione dell'altezza ha la sola funzione di valutare l'ingombro massimo visivo in verticale dell'edificio, ma non produce alcun effetto ai fini del calcolo del potenziale edificatorio. Ai fini delle presenti norme, l'altezza fuori terra dell'edificio si misura in corrispondenza della Sc, a partire dalla "quota zero" convenzionale, determinata dalla minore delle seguenti quote di riferimento:

- quota del marciapiede esistente (o della strada antistante aumentata di cm.15);
 - quota media del terreno naturale o conseguente a opere pubbliche di PGT;
 - quota media del terreno secondo la sistemazione di progetto
- e fino:

A) negli edifici con calcolo di Src (residenziali e assimilati):

all'estradosso dell'ultimo solaio di copertura di vani abitabili (in caso di solaio inclinato, al suo punto medio). Non si considera variata, e non è soggetta a verifica, l'altezza dell'edificio esistente in caso di utilizzazione residenziale del vano sottotetto, purché non vengano variate la quota del colmo e la pendenza delle falde.

La quota di pavimento del primo piano abitabile non può superare i ml 2,70 rispetto alla quota "zero" utilizzata come quota di riferimento per il calcolo dell'altezza H.

B) Negli edifici con calcolo di SIp (produttivi, commerciali e direzionali):

al punto più alto del coronamento perimetrale del fabbricato, esclusi solo i volumi tecnici quando sia documentata la loro indispensabilità al ciclo produttivo o alla salvaguardia ecologica.

Quando l'edificio in progetto risulti composto da vari corpi di fabbrica, la verifica potrà essere effettuata in relazione ai singoli corpi.

H max = altezza massima degli edifici (ml).

Definisce l'altezza (H) massima ammissibile per gli edifici in ogni zona del territorio comunale.

Np = numero dei piani.

Ai fini del rispetto del numero di piani previsti nelle singole zone, si considera il numero di piani fuori terra, compreso quello abitabile di sottotetto, escludendo il primo livello fuori terra se a pilotis o se utilizzato solo per autorimesse e locali accessori, non abitabili.

Sp = superficie permeabile (a verde).

E' costituita dalle porzioni del terreno di pertinenza dell'edificio comprese nella Sf, sistemate a verde e tali da garantire la permeabilità del terreno.

Non concorrono a determinare Sv le superfici interessate dalla presenza di fabbricati (o parti di fabbricati) interrati, o interessate da pavimentazioni che non permettono la dispersione delle acque piovane nel sottosuolo (ovvero le superfici dove le acque di pioggia vengono raccolte, canalizzate e convogliate nella rete di tombinatura).

Ip = indice di permeabilità (%).

Esprime il rapporto minimo (%) tra superficie a verde (Sp) e superficie fondiaria (Sf).

Pr = perimetro dell'edificio.

E' il perimetro delle strutture fuori terra dell'edificio, da assumere al fine della verifica delle distanze ammissibili dal ciglio stradale e dal confine di proprietà.

E' definito da tutte le strutture edificate fuori terra, verticali ed oblique, compresi pilastri, colonne, tiranti, saette e puntoni.

Le strutture orizzontali a sbalzo (gronde, balconi, ballatoi, sporti aperti, scale aperte) vengono prese in considerazione e pertanto concorrono a definire il Pr per la sola parte di sporgenza dal filo di facciata che ecceda ml. 1,50.

Pf = parete finestrata.

E' la parete di un edificio in cui sono realizzate aperture atte alla aerazione ed illuminazione di vani, con l'esclusione di quelle riguardanti vani nei quali non sia prevista presenza continuativa di persone, come corridoi, disimpegno, servizi igienici e vani non abitabili.

Dc = distacco minimo dai confini di proprietà (ml).

Definisce la distanza minima intercorrente tra il perimetro dell'edificio (Pe) e i confini di proprietà, misurata a squadra e a raggio.

De = distacco minimo tra edifici antistanti (ml).

Definisce la distanza minima ammissibile tra pareti di edifici antistanti, misurata sulle linee ortogonali al piano delle pareti esterne (verifica di semplice ribaltamento).

Cs = ciglio stradale.

E' la linea di limite della piattaforma stradale (valutata con il calibro di previsione comprensivo di marciapiedi) comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

In pratica, è la linea sulla quale potrebbe essere edificata una recinzione privata.

Ds = distacco dal ciglio stradale (ml).

Definisce la distanza minima ammessa tra il perimetro dell'edificio (Pr) e il ciglio stradale (Cs), in funzione della larghezza della strada (calibro stradale in progetto).

La distanza è misurata sulla linea ortogonale al ciglio stradale, nel punto del fabbricato più vicino.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, il calibro stradale da assumere è quello che caratterizza il tratto stradale considerato, tenendo conto di eventuali allargamenti previsti.

Pi = parcheggio interno negli edifici a destinazione residenziale o assimilata (mq).

E' la superficie riservata al parcheggio degli automezzi di pertinenza dell'edificio stesso, e può essere ricavata all'interno dell'edificio o nell'area libera pertinenziale pavimentata, individuata sulle tavole di progetto con le relative dimensioni.

Negli edifici a destinazione residenziale o assimilata, la quantità minima di Pi deve soddisfare il rapporto di $1 \text{ mq} / 10 \text{ mc}$ del volume convenzionale dell'edificio (V1), computando l'effettiva superficie utilizzata per il parcheggio, compreso i corselli condominiali, escludendo spazi di manovra esterni e rampe di accesso.

Negli interventi di ampliamento la nuova superficie Pi deve essere computata con riferimento al volume oggetto di ampliamento, senza obbligo di colmare l'eventuale insufficiente dotazione preesistente.

Pe = parcheggio esterno (mq).**a) per gli edifici a destinazione residenziale o assimilata.**

E' la superficie riservata al parcheggio temporaneo degli automezzi dei visitatori degli edifici condominiali. Deve essere realizzata sulla Sf all'esterno della recinzione, accessibile da spazio pubblico, nella misura di un posto-macchina per ogni unità immobiliare, di dimensione minima mq 12.50 (ml 2,50 x 5,00) in aggiunta alle aree di parcheggio interno Pi.

b) per gli edifici a destinazione produttiva.

E' la superficie riservata al parcheggio degli automezzi degli addetti e dei clienti. Deve essere realizzata sulla Sf, nella misura di un posto-macchina, dimensionato come sopra, ogni 100 mq di SIp. Almeno un quinto dei parcheggi dovrà essere ricavato all'esterno della recinzione, accessibile da spazio pubblico.

c) per gli edifici a destinazione commerciale.

E' la superficie riservata al parcheggio degli automezzi degli addetti e dei clienti.

E' direttamente proporzionale alla effettiva superficie di vendita ovvero l'area accessibile al pubblico, compreso l'ingombro di banchi, scaffalature e vetrine.

Per le disposizioni specifiche si rimanda al successivo articolo 30.

In tutti i casi a) b) c) precedenti il Pe può essere realizzato anche in adiacenza al lotto, su area di cui il richiedente dimostri con idoneo titolo di godere la proprietà o la disponibilità.

Il Pe può essere realizzato anche all'interno della recinzione, in presenza di attività commerciali / direzionali / produttive in grado di assicurare l'accesso continuativo degli auto-veicoli per l'intero orario di apertura.

Quando l'accesso agli stalli di sosta avviene non direttamente da spazio pubblico ma da area privata, oltre ai posti macchina veri e propri, da indicare sulle tavole di progetto con le relative dimensioni, è consentito computare anche gli spazi minimi di manovra, in misura non superiore al 60% della superficie degli stalli.

V1 = volume convenzionale dell'edificio (mc).

E' il volume dell'edificio calcolato convenzionalmente:

- moltiplicando la Src complessiva per l'altezza convenzionale di interpiano di ml 3,00;
- moltiplicando la SIp complessiva per le altezze reali di piano, con il limite di ml 4,00 per i capannoni di maggiore altezza.

Il volume così determinato si applica ai soli fini urbanistici, per la verifica della capacità insediativa, per la definizione delle aree obbligatorie da destinare a parcheggio (edifici residenziali o assimilati) e per il calcolo del contributo afferente il costo di costruzione (edifici con altre destinazioni)

V2 = volume reale dell'edificio (mc).

E' il volume dell'edificio fuori terra determinato a partire dalla quota media di spiccato del fabbricato e fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile (altezza media in caso di solaio inclinato), aggiungendo il volume corrispondente alle superfici di sottotetto che presentino un'altezza media uguale o superiore a ml 2,40.

Il volume così determinato si applica ai soli fini amministrativi, per statistiche edilizie ed eventualmente quale parametro per il calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione.

Articolo 4. Lotti liberi, funzionali e di completamento, aree di pertinenza.

1. Si considerano lotti liberi quelli totalmente inedificati e che:

- non siano stati stralciati -dopo la data di adozione delle presenti norme- da una proprietà già edificata né catastalmente né di fatto o per effetto di Piani Attuativi vigenti;
- non facciano parte di lotti funzionali di edifici esistenti, come definiti di seguito.

2. Si definisce lotto funzionale, relativamente agli insediamenti esistenti all'interno del medesimo ambito omogeneo, l'area totale (anche se costituita da più mappali) sulla quale insistono tutti i fabbricati che costituiscono l'insediamento nella sua complessiva strutturazione (edificio o edifici principali e corpi di fabbrica accessori). In altri termini, è tutto il terreno che ha concorso alla realizzazione del volume edilizio, anche se esterne al complesso edificato, come risultante dalla documentazione giacente presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Il lotto funzionale è quindi costituito da tutti i lotti catastali su cui insistono i fabbricati principali e i fabbricati accessori di un complesso edilizio nonché le aree, anche se identificate da mappali diversi, che costituiscono le corti interne al complesso.

3. I lotti di completamento sono costituiti da porzioni di suolo inedificato (o parzialmente edificato) appartenente a tessuti già urbanizzati dove il Piano delle Regole ammette interventi diretti di nuovo impianto (nonché sugli eventuali edifici esistenti) a completamento dei tessuti di appartenenza. In sede attuativa sono ammessi adeguamenti del perimetro del lotto, tenendo conto dei confini catastali e delle caratteristiche morfologiche dell'area.

4. Le aree di pertinenza costituiscono la porzione di intorno urbano e naturale con cui gli edifici evidenziano un preciso legame funzionale, estetico e formale. Per gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme si considera area di pertinenza quella ottenuta applicando gli indici prescritti dalle presenti norme in relazione alla Src o Slp esistente.

5. L'area di pertinenza si considera asservita all'edificio e non potrà essere utilizzata una seconda volta per l'applicazione degli indici di utilizzazione. A tal fine è istituito presso il Comune un registro dei vincoli di asservimento sottoscritti dai proprietari degli immobili in forma di autocertificazione contestualmente alla richiesta di agibilità.

La scrittura privata unilaterale deve indicare gli estremi catastali dell'area, la sua Sf, la Src (o Slp) utilizzata, l'If utilizzato e l'area (eventualmente) residua non utilizzata.

Il vincolo di asservimento, richiesto per tutti gli interventi edilizi che incidono sui parametri di edificabilità (nuove costruzioni, ampliamenti, demolizione con ricostruzione), rimane connesso all'edificio, anche se l'area viene successivamente frazionata e alienata anche parzialmente.

Articolo 5. Destinazioni d'uso.

1. La destinazione d'uso individua le funzioni che possono essere svolte in un'area o in un determinato immobile o porzione di esso.

2. Le DIA e le SCIA, le istanze per il rilascio dei Permessi di Costruire, le proposte e i progetti di strumenti urbanistici esecutivi devono indicare in modo chiaro e non equivoco le destinazioni d'uso in atto e quelle previste per ciascun immobile e per ciascuna parte dello stesso.

3. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di legge e del presente Piano, le categorie di destinazione d'uso sono definite come segue:

a) residenziale, costituita da edifici di civile abitazione.

Attività connesse e compatibili: attività commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato e, previa verifica urbanistica, alle medie strutture di vendita di prima fascia; attività professionali e uffici; attività delle istituzioni ed associazioni assistenziali, culturali, sportive, ecclesiastiche, religiose e similari; circoli privati; attività indirizzate all'istruzione o alla formazione professionale; residenze collettive, attività artigianali a diretto servizio dei residenti, non moleste né nocive, con superficie utile non superiore a mq 150;

b) artigianale di servizio, costituita dalle attività artigianali considerate come presenze connaturate al contesto urbano, dirette alla produzione di servizi o di beni che necessitano ai residenti in loco e alla vita locale (parrucchiere, calzolaio, orafo, panettiere, sarto, tappezziere, lavanderie, stirerie, ecc.); altre attività che non richiedono fabbricati interamente dedicati all'attività stessa e caratterizzati da tipologia propria (riparazione piccoli elettrodomestici e strumenti informatici, autorimesse non pertinenziali, autonoleggi, ecc.);

c) produttiva costituita dalle attività di produzione e di trasformazione di beni, a carattere industriale o artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria.

Attività connesse e compatibili: residenza di servizio/custodia, attività di ricerca, direzionali e di supporto alla produzione di beni, compresi gli spazi espositivi e di vendita;

d) terziaria-direzionale, costituita dalle attività complementari e di ausilio dei settori primario (agricoltura) e secondario (industria / artigianato) che vengono definiti "servizi", ovvero prestazioni immateriali (uffici professionali e direzionali, agenzie bancarie, assicurative, immobiliari e turistiche, centri diagnostici e poliambulatori, ecc.).

e) commerciale per la vendita al dettaglio: attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci e le rivende direttamente al consumatore finale.

Le categorie nelle quali sono distinte ai fini urbanistici le attività di commercio al dettaglio in rapporto alle superfici di vendita (escludendo magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi) sono elencate al successivo articolo 26.

f) commerciale per la vendita all'ingrosso: attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci e le rivende ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio o ad utilizzatori professionali. Ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita all'ingrosso le attività logistiche di autotrasporto, di gestione di magazzini e merci;

g) turistico-ricettiva: oltre all'attività alberghiera nelle sue diverse forme (compreso bad & breakfast) vi rientrano le attività di ristorazione (ristoranti, bar e circoli privati che somministrano alimenti e bevande), nonché le strutture socio-assistenziali di iniziativa privata;

h) agricola: attività finalizzata alla coltivazione dei fondi, all'allevamento di animali e alla preparazione di prodotti caseari. Ai fini urbanistici è assimilata all'attività agricola la residenza del titolare o del custode, e l'agriturismo;

i) di interesse pubblico o generale: attività finalizzata alla fornitura di servizi di interesse comune (sociali, culturali, religiosi, assistenziali, sanitari, ecc.).

Rientrano in questa categoria: uffici pubblici; edifici di culto e di formazione religiosa; scuole di ogni ordine e grado, edifici e attrezzature sanitarie e assistenziali, per attività sportive, di spettacolo e ricreative e per l'impiego del tempo libero.

Articolo 6. Disciplina delle destinazioni d'uso e relativi mutamenti.

1. La destinazione d'uso di un'area o di un edificio, in sintonia con i disposti dell'articolo 51 della LR 12/2005, è costituita dalla funzione o dal complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione, ivi comprese -per i soli edifici- quelle compatibili con la destinazione derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio.

2. Le tipologie di destinazione d'uso sono così specificate:

a) Principali: le destinazioni d'uso qualificanti dell'ambito in cui l'area o l'edificio è incluso;

b) Complementari: gli usi costituenti parte integrante della destinazione principale, in quanto necessari per renderne possibile lo svolgimento; detti usi sono dipendenti dalla destinazione principale sia per esercizio (non svolgibile separatamente dall'attività principale), sia per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici (fatti salvi i casi e le condizioni specificamente indicati);

c) Compatibili: gli usi che non contrastano con la destinazione principale e la integrano in un articolato ed ordinato uso del territorio; detti usi sono autonomi dalla destinazione principale sia per esercizio che per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici.

3. Le destinazioni principali, complementari e compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è normalmente ammesso il passaggio dall'una all'altra, salvo più specifiche limitazioni imposte dalla presenti norme.

4. Gli usi e le funzioni riferiti ad attrezzature e servizi di interesse pubblico e generale, anche se di iniziativa privata, sono ammessi in tutte le zone, a condizione che le attività stesse risultino in concreto compatibili con la destinazione principale.

5. La destinazione d'uso del sottosuolo, del suolo, del soprasuolo e delle costruzioni deve sempre essere indicata in ogni progetto di Piano Attuativo ed in ogni progetto di intervento edilizio.

6. Si ha mutamento delle destinazioni d'uso quando l'immobile, o porzione dello stesso, viene ad essere utilizzato, in modo non occasionale e temporaneo, per lo svolgimento di funzioni appartenenti ad una tipologia di destinazioni diversa da quella in atto.

7. Ogni mutamento della destinazione d'uso di immobili esistenti è ammissibile se l'uso conferito è compreso tra le destinazioni principali dell'ambito di appartenenza e non è specificamente vietato. Sono conseguentemente ammissibili, senza limitazioni percentuali, tutti gli usi, le attività, le funzioni non vietate riconducibili alla rispettiva destinazione

principale, anche se non espressamente elencati; sono altresì ammissibili gli usi complementari e compatibili con la destinazione principale non vietati.

8. Il mutamento della destinazione d'uso si configura con o senza realizzazione di opere edilizie.

a) mutamenti di destinazione d'uso senza opere.

I mutamenti di destinazione d'uso non comportanti l'esecuzione di opere edilizie devono essere conformi alle destinazioni ammesse nei termini sopra precisati e adeguati alla normativa edilizia e igienico sanitaria in riferimento alla nuova destinazione prevista; essi sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune.

b) mutamenti di destinazioni d'uso con opere.

I mutamenti di destinazione d'uso comportanti l'esecuzione di opere edilizie sono autorizzati mediante il titolo abilitativo dovuto per la nuova destinazione.

9. I mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere, possono essere qualificati come "urbanisticamente rilevanti" quando comportano un aumento o una variazione del carico urbanistico ossia del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche o generale, soprattutto in relazione alle aree di parcheggio.

Costituiscono mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti quelli, anche non connessi ad opere edilizie, in forza dei quali gli edifici vengano adibiti:

- a sede di esercizi commerciali e di somministrazione di alimenti e bevande;
- a sede di attività terziario-direttive con superficie utile > mq 150

E' comunque inammissibile la modifica d'uso, anche non connessa ad opere edilizie, diretta a costituire la sede di strutture commerciali con superficie di vendita superiore a 300 mq in immobili in cui tali tipologie di esercizi non siano espressamente ammesse.

10. In caso di mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, nel senso sopra precisato, l'assenso alla modifica dell'uso è subordinato all'adeguamento della dotazione di aree di parcheggio richiesta dalla nuova destinazione, rispetto alla dotazione attribuita alla precedente destinazione.

L'aumento delle superfici di attività esistenti riconosciute come urbanisticamente rilevanti comporta l'obbligo di assolvere al fabbisogno di parcheggio prescritto limitatamente alla superficie di ampliamento.

Si intendono esonerate dagli obblighi di cui sopra le attività ricadenti nei nuclei di antica formazione.

11. Ai fini della individuazione dei mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti, costituisce destinazione d'uso in atto quella risultante, salvo prova contraria, dalla più recente documentazione ufficiale disponibile (titoli abilitativi successivi all'anno 1967, catasto per le destinazioni radicate precedentemente); tra le destinazioni risultanti, per i

soli edifici, rientrano quelle compatibili con la destinazione derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio.

12. La dotazione di standard mancante può essere reperita, in via alternativa/cumulativa:

- tramite cessione gratuita e/o asservimento ad uso pubblico di aree nella disponibilità del richiedente, anche site a congrua distanza dall'ambito interessato dalla modifica d'uso;
- tramite convenzionamento o accreditamento di strutture private, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi;
- tramite monetizzazione, con tariffe stabilite dall'Amministrazione Comunale e periodicamente aggiornate, in caso di riconosciuta indisponibilità di suolo privato da cedere o asservire ovvero assenza di interesse da parte del Comune per ogni altra soluzione nella disponibilità dell'interessato, e con impiego delle somme percepite a tale titolo dall'Ente pubblico per incrementare la dotazione di aree di parcheggio, servizi ed infrastrutture.

13. I mutamenti di destinazione d'uso ammissibili connessi ad opere edilizie non mutano la qualificazione dell'intervento e sono ammessi anche nell'ambito di Piani Attuativi in corso di esecuzione, fatta salva la verifica delle dotazioni di standard.

14. Qualora la destinazione d'uso sia modificata entro dieci anni dall'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è calcolato come differenza tra la tariffa massima corrispondente alla nuova destinazione e la tariffa effettivamente corrisposta per la primitiva destinazione; il mutamento di destinazione d'uso dopo dieci anni comporta il pagamento delle tariffe valide in quel momento senza recupero di quanto precedentemente versato.

15. Non costituiscono mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti quelli diretti ad allocare un uso di tipo complementare a quello esistente o previsto, costituente, cioè, parte integrante dell'attività principale svolta nell'area o immobile.

16. I mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere, dovranno essere adeguati al nuovo regime fiscale da essi derivanti. A tal fine, è d'obbligo depositare presso il Comune l'atto di variazione del classamento catastale delle porzioni immobiliari interessate, e contestuale aggiornamento della dichiarazione ICI.

17. Le convenzioni degli strumenti urbanistici esecutivi devono contenere l'obbligazione assunta dall'interessato anche per gli aventi causa a non mutare le destinazioni d'uso, neppure parzialmente, senza la comunicazione al Comune (per mutamenti di destinazione d'uso senza opere) o senza titolo abilitativo (Permesso di costruire o DIA/SCIA in presenza di opere edilizie).

18. Sono fatte salve le previsioni di cui all'articolo 20, comma 1, del D.Lgs. 42/2004, in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

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

20. La violazione delle prescrizioni di cui al presente articolo in materia di mutamenti di destinazione d'uso dà luogo all'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 53 della LR 12/2005.

Articolo 7. Piani Attuativi.

1. Quando ricorrono le condizioni di cui all'articolo 2.10 delle presenti norme, al fine di conseguire risultati di natura urbanistica maggiori di quelli ottenibili con richiesta di intervento diretto, gli interessati hanno facoltà di proporre progetti di interventi indiretti (cfr. articolo 2.6) individuando le aree e/o i fabbricati interessati, anche se sulle planimetrie di piano non risultano soggetti a pianificazione attuativa.

2. La possibilità edificatoria prevista per l'ambito in cui ricadono i piani attuativi corrisponde a quella assegnata dal PR ai singoli ambiti ricompresi nella perimetrazione, aumentata del 10% oltre alle maggiorazioni previste all'articolo 9 (incentivazione urbanistica)

Attraverso progetti preliminari, potranno essere sottoposte all'Amministrazione Comunale proposte e soluzioni planimetriche diverse, nell'intento di ricercare la più idonea convergenza.

3. Per i piani attuativi di cui sopra è ammessa, in alternativa alla cessione di aree per la realizzazione delle urbanizzazioni secondarie all'interno del piano convenzionato, la cessione di altre aree individuate all'interno del PS, oppure la corresponsione di una somma commisurata al valore economico delle aree da acquisire.

4. Per detti comparti, la misura delle aree da cedere per attrezzature pubbliche e/o di interesse generale è stabilito nel seguente modo:

- 0,40 mq/mq di Src per le destinazioni d'uso residenziale;
- 0,20 mq/mq di Slp per le destinazioni d'uso produttivo;
- 1,00 mq/mq di Slp per le destinazioni d'uso terziarie.

5. Per le modalità di presentazione dei Piano Attuativi e per le procedure di adozione e approvazione si rimanda al contenuto degli articoli 12 e 14 della LR 12/2005.

6. Per i Piani Attuativi conclusi e in corso di realizzazione restano valide le previsioni contenute nei piani esecutivi come regolate dalle convenzioni sottoscritte con il Comune e le aree relative si intendono asservite alla volumetria convenzionata.

E' pertanto escluso ogni aumento di volumetria, compreso il recupero di sottotetti.

7. Negli edifici ricadenti in Piani Attuativi realizzati sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, come definiti al successivo articolo 13.

8. In tutti gli ambiti edificabili del territorio comunale è concessa ai proprietari la facoltà di proporre Programmi Integrati di Intervento in variante dello strumento urbanistico.

Articolo 8. Titolo edilizio convenzionato.

1. Per “titolo edilizio convenzionato” si deve intendere l’atto abilitativo dell’intervento, costituito da Permesso di costruire o da equipollente DIA/SCIA ai sensi della normativa vigente, corredato da atto, debitamente registrato e trascritto, recante gli impegni del soggetto attuatore in merito a specifici aspetti esecutivi o gestionali dell’intervento.

2. L’utilizzazione del titolo edilizio convenzionato è prevista:

- quando l’area interessata presenti un grado di urbanizzazione sufficiente ad escludere la necessità del piano attuativo, e tuttavia sussista la necessità di integrare le dotazioni urbanizzative e/o di standard esistenti, anche mediante il ricorso alla monetizzazione;
- quando nei nuclei di antica formazione venga proposto un intervento edilizio concernente una o più unità immobiliari sufficienti ed idonee a costituire autonomo oggetto di operazioni di recupero;
- quando l’intervento, di nuova edificazione o di recupero del patrimonio edilizio esistente, pur non essendo assoggettato ad obbligo di preventiva pianificazione attuativa, necessita di essere connesso all’esecuzione o all’adeguamento o al completamento di opere di interesse generale, oppure di essere accompagnato da cessione di aree a favore del Comune, o comunque da disposizioni specifiche al cui adempimento debba essere condizionata l’efficacia del titolo abilitativo medesimo.

3. Sono soggetti in particolare a titolo edilizio convenzionato gli interventi diretti a mutamenti di destinazione d’uso se, rispetto alla destinazione d’uso in atto, sussiste la necessità di conferire o integrare la dotazione di standard in rapporto alla nuova destinazione, ovvero sussiste la necessità di assicurare, con le opportune misure, la compatibilità del nuovo uso con la destinazione residenziale della zona.

4. Il titolo edilizio convenzionato precisa gli impegni del soggetto attuatore, alternativamente o cumulativamente, in merito ai seguenti oggetti:

- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- cessione o asservimento ad uso pubblico di aree o strutture a standard, ovvero convenzionamento o accreditamento di strutture e attrezzature di servizio, ovvero previsioni di monetizzazione sostitutiva;
- osservanza di cautele, misure, prevenzioni nei mutamenti d’uso degli immobili;
- osservanza di indirizzi planivolumetrici o morfologici nell’attuazione dell’intervento;

5. Gli impegni di cui al comma precedente possono essere contenuti in:

- apposito atto unilaterale d’obbligo, sottoscritto dal soggetto attuatore, con firma autenticata da pubblico ufficiale a ciò abilitato;

- apposita convenzione sottoscritta, oltre che dal soggetto attuatore, dal competente funzionario, per conto dell'Amministrazione, a ciò abilitato ai sensi di Legge.

6. In entrambi i casi, l'atto recante gli impegni oggetto del presente articolo deve essere:

- precedentemente approvato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale e, nei casi di cui al successivo punto 9, dalla Giunta Comunale;
- richiamato espressamente nel titolo abilitativo alla cui formazione è preordinato, con esplicita previsione che l'inadempimento degli obblighi o l'inosservanza dei doveri previsti nella convenzione o nell'atto d'obbligo, costituiscono giusta causa per la revoca del titolo abilitativo medesimo;
- trascritto, successivamente alla formazione del connesso titolo abilitativo, presso i registri immobiliari, al fine di assicurarne adeguata pubblicità nei confronti dei terzi.

7. I contenuti dell'atto devono essere in ogni caso completati con l'impegno del soggetto attuatore ad assicurare il trasferimento degli obblighi in capo agli aventi causa nella titolarità delle aree e/o immobili interessati dall'intervento, e con la previsione delle sanzioni, anche pecuniarie, applicabili in caso di violazione degli impegni assunti.

8. La Giunta Comunale può approvare, ed aggiornare periodicamente, schemi-tipo di convenzione e di atto unilaterale d'obbligo finalizzati all'attuazione della presente disposizione, in conformità a quanto stabilito dalle presenti norme.

9. Qualora il titolo convenzionato differisca dallo schema-tipo approvato, e quando si preveda il conferimento da parte del soggetto attuatore di dotazioni di standard, la sottoscrizione da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico è preceduta da approvazione dello schema di convenzione o d'atto d'obbligo da parte della Giunta Comunale.

10. Con le modalità di cui al presente articolo, si procede anche nei casi di mutamenti di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti non connessi ad opere edilizie: le eventuali misure condizionanti l'ammissibilità della modifica (esercizi commerciali di entità superiore a quelli di vicinato) sono assunte con atto unilaterale d'obbligo, o convenzione, e costituiscono pregiudiziale al rilascio di certificato di agibilità dei locali per la nuova destinazione, e/o al rilascio di autorizzazione commerciale; l'osservanza degli impegni ivi assunti costituisce condizione di efficacia di tali ultimi provvedimenti.

11. Valgono, per i Permessi di costruire convenzionati, le condizioni previste per i Piani Attuativi di cui all'articolo 7, punti 3 e 4.

Articolo 9. Incentivazione urbanistica.

1. Il vantaggio dell'incentivazione urbanistica è concesso, ai sensi dell'ultimo comma dell'articolo 11 della LR 12/2005, agli interventi disciplinati da convenzione o atto unilaterale d'obbligo che intendono conseguire specifici benefici pubblici aggiuntivi quali:

- migliorare la qualità ambientale e la dotazione di standard pubblici
- riqualificare l'immagine urbana
- attivare iniziative di edilizia residenziale convenzionata
- promuovere l'edilizia bioclimatica e di risparmio energetico.

2. Il vantaggio corrisponde ad un incremento della possibilità edificatoria consentita nella misura massima del 15% in rapporto ai benefici pubblici aggiuntivi conseguiti rispetto a quelli dovuti.

3. L'atto convenzionale stabilisce le percentuali di incentivazione, applicate considerando il valore economico dei benefici pubblici aggiuntivi realizzati, che non dovrà essere inferiore al beneficio economico conseguito con la realizzazione dei diritti edificatori aggiuntivi.

4. La disciplina dell'incentivazione è applicabile laddove l'operatore preveda la realizzazione di edilizia di carattere sociale (agevolata, convenzionata, sovvenzionata).

L'incentivo potrà essere del 15% quando la percentuale di edilizia sociale raggiunga il 30% della Src complessiva; e potrà essere suddiviso proporzionalmente in rapporto alla percentuale di edilizia sociale -anche minore del 30%- rispetto all'intero intervento.

5. La disciplina dell'incentivazione può essere prevista anche per promuovere l'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico; ed anche ai fini del recupero delle aree degradate o dismesse nonché ai fini della conservazione degli edifici di interesse storico-artistico.

6. Ai sensi della LR 39/2004 le serre bioclimatiche e le logge addossate o integrate all'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva sono considerate volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici, a condizione che siano progettate in modo da integrarsi nell'organismo nuovo o esistente e che dimostrino, attraverso calcoli energetici, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile per riscaldamento invernale.

Analogamente sono considerati volumi tecnici i sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva addossati o integrati agli edifici quali pareti ad accumulo, muri collettori e captatori in copertura.

7. Al fine di favorire la realizzazione di edifici a basso consumo energetico è previsto, per la determinazione dell'indice di fabbricabilità, lo scomputo:

- del maggior spessore delle murature esterne degli edifici per la parte eccedente 30 centimetri, fino ad un massimo di 25 centimetri (fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dalla normativa vigente);;
- del maggiore spessore dei solai intermedi e di copertura, per la parte eccedente 30 centimetri, fino ad un massimo, rispettivamente di 15 e 25 centimetri.

Titolo 2°
Disciplina urbanistica ed edilizia
nel Tessuto Urbano Consolidato

Articolo 10. Suddivisione del tessuto urbano consolidato.

1. Il tessuto urbano consolidato (TUC) è suddiviso in ambiti diversificati in rapporto alle caratteristiche tipologiche, alla morfologia urbana, ai tipi edilizi, alla destinazione d'uso e all'indice di fabbricabilità.

2. All'interno del TUC ricadono:

a) ambiti a destinazione prevalentemente residenziale

- nuclei di antica formazione
- residenziale consolidato a densità medio-alta
- residenziale consolidato a densità medio-bassa
- residenziale rado

b) ambiti a destinazione d'uso non residenziale

- produttivo consolidato
- produttivo in immediato rapporto con la residenza
- terziario (commerciale e direzionale)

c) aree ed edifici di interesse generale

- aree ed attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo
- edifici di particolare valenza storica ed ambientale

Articolo 11. Regole generali all'interno del Tessuto Urbano Consolidato

1. Modalità di intervento sugli edifici esistenti.

1.1. Fermi restando i vincoli di tutela dei beni storico/artistici, gli edifici esistenti possono essere oggetto degli interventi edilizi elencati all'articolo 13, sempre nel rispetto delle specifiche norme dell'ambito urbano in cui gli edifici ricadono e delle caratteristiche morfologiche che connotano l'esistente.

1.2. E' sempre ammesso il recupero dei volumi esistenti non utilizzati.

2. Edifici esistenti in contrasto con le norme del Piano delle Regole.

2.1. Gli edifici esistenti in contrasto con le norme del Piano delle Regole vengono confermati, con obbligo di adeguamento solo se ricadenti in interventi sottoposti a Piano Attuativo o a Titolo edilizio convenzionato.

2.2. In assenza di convenzione, possono essere attuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e recupero conservativo che non aumentino le Src esistenti; sono sempre esclusi gli interventi di demolizione con ricostruzione.

3. Ampliamenti di edifici esistenti.

3.1. Gli ampliamenti di edifici esistenti sono attuabili in rapporto all'indice di fabbricabilità fondiaria fissato dalle presenti norme per i vari ambiti all'interno del TUC.

3.2. Agli edifici a centro lotto con tipologia "ville-villini" quando abbiano l'indice If già saturo o con modesta possibilità edificatoria residua è data facoltà di realizzare "una tantum" ampliamenti fino a mq 50 di Src.

3.3. Non è ammesso il cumulo della possibilità edificatoria residua con il beneficio "una tantum", del quale il Comune conserva memoria secondo modalità proprie, per impedirne un uso successivo.

3.4. Gli ampliamenti devono rispettare le distanze Dc-De-Ds.

4. Distanza degli edifici dal confine di proprietà (Dc).

4.1 La distanza di un edificio dal confine di proprietà è misurata dal perimetro (Pr) del fabbricato, perpendicolarmente e a raggio. Tale distanza può essere:

- uguale a zero in caso di edificazione a confine (accordo con la proprietà confinante per la costruzione contemporanea in reciproca aderenza) o di edificazione in aderenza ad

- edificio preesistente sul confine del lotto adiacente. In entrambi i casi le parti in aderenza devono coincidere, salvo accordi tra confinanti, nel rispetto del Codice Civile;
- non inferiore a ml 5,00 misurata dalle pareti senza tener conto degli aggetti (gronde, balconi, ballatoi, sporti aperti, scale aperte) sporgenti non più di ml 1,50. La distanza dal confine aumenta quanto la misura dell'eccedenza degli aggetti oltre ml 1,50;
 - superiore a ml 5,00 per raggiungere la distanza di ml 10,00 da edifici preesistenti sul lotto confinante, con le stesse regole sopra richiamate per la valutazione degli aggetti.

4.2. L'applicazione di "cappotti termici" di spessore non superiore a cm 15 sulle facciate di edifici esistenti è sempre consentita e non modifica le condizioni preesistenti per quanto riguarda il distacco dai confini (Dc), dal ciglio stradale (Ds) e tra fabbricati (De).

4.3. La realizzazione di elevatori rispondenti alle norme di abbattimento delle barriere architettoniche e di scale esterne di sicurezza è sempre consentita a servizio di edifici esistenti, anche in deroga alle distanze minime, comunque nel rispetto del Codice Civile; e non modifica le condizioni preesistenti per quanto riguarda il distacco dai confini (Dc) e tra fabbricati (De). La riduzione della distanza minima dal ciglio stradale (Ds) può essere autorizzata quando sia dimostrata l'impossibilità di diversa soluzione, in rapporto alla situazione esistente, a giudizio del competente U.T.C.

4.4. La realizzazione di scale esterne aperte atte a disimpegnare i sottotetti resi agibili di edifici esistenti è consentita in deroga alle distanze minime, a condizione che la struttura portante verticale non fuoriesca più di ml 1,50 dal filo della facciata esistente e comunque nel rispetto del Codice Civile. La scala esterna così realizzata non modifica le condizioni preesistenti per quanto riguarda il distacco dai confini (Dc) e tra fabbricati (De), mentre non è ammessa la riduzione della distanza minima dal ciglio stradale (Ds).

5. Distanza tra i fabbricati (De).

5.1. Le distanze minime tra i fabbricati sono stabilite dal D.M 1444/1968 e sono indicate in ogni ambito urbano.

5.2. Possono essere stabilite distanze inferiori a quelle sopra richiamate nel caso di gruppi di edifici ricadenti in Piani Attuativi con previsioni planimetriche.

6. Distanza dalle strade (Ds).

6.1 Il ciglio stradale (Cs), in pratica coincidente con la linea sulla quale potrebbe essere edificata una recinzione privata, è stabilito:

- a ml 3,00 dalla mezzera delle strade pubbliche a fondo cieco e delle strade private;
- a ml 5,00 dalla mezzera delle altre strade pubbliche;

- secondo specifiche indicazioni per calibri stradali maggiori e in funzione di previsti allargamenti per svincoli, nodi stradali, parcheggi laterali.

6.2. La distanza D_s di un edificio dal ciglio stradale è funzionale al possibile allargamento della sede viaria; pertanto la fascia di rispetto non deve essere occupata da costruzioni e manufatti né sopra né sottosuolo, ad eccezione di piccole strutture con carattere di provvisorietà eliminabili, a richiesta del Comune, a cura e spese del proprietario.

6.3. La distanza di un edificio dal ciglio stradale è misurata dal perimetro (Pr) del fabbricato, perpendicolarmente e a raggio.

Nel centro abitato la distanza deve essere:

- ml 5,00 per strade di calibro fino a ml 10,00
- ml 7,50 per strade di calibro superiore a ml 10,00

6.4. All'esterno del centro abitato vigono le regole fissate dal DPR 495/1992 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice della strada).

6.5. La distanza dal ciglio stradale è misurata dalle pareti delle costruzioni senza tener conto degli aggetti (gronde, balconi, ballatoi, sporti aperti, scale aperte) sporgenti non più di ml 1,50. La distanza dell'edificio dalla strada aumenta quanto la misura dell'eccedenza degli aggetti oltre ml 1,50;

6.6. L'applicazione di "cappotti termici" di spessore non superiore a cm 15 sulle facciate di edifici esistenti non modifica le condizioni preesistenti per quanto riguarda il distacco dal ciglio stradale (D_s).

6.7. Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate:

- nel caso di interventi che consentono il progressivo completamento di fronti stradali con allineamenti preesistenti;
- in presenza di Piani Attuativi con previsioni planivolumetriche.

6.8. In assenza di specifiche indicazioni di Piano, sono ammessi sopralzi e ampliamenti di edifici che mantengono l'attuale D_s .

6.9. I volumi edilizi completamente interrati e le opere esterne comportanti scavi (piscine, vasche biologiche, pozzi perdenti, serbatoi, ecc.) devono rispettare il D_s min di ml 2,00.

7. Fabbricati accessori a confine di proprietà.

7.1. Esclusivamente a servizio degli edifici residenziali esistenti, con esclusione di quelli ricadenti nei nuclei di antica formazione, quando sia dimostrata l'impraticabilità di diversa

soluzione, è ammessa la costruzione di box auto in aderenza ai confini di proprietà alle seguenti condizioni:

- che l'edificio principale sia sprovvisto di autorimesse nella misura minima prevista dalla normativa in vigore;
- che la nuova costruzione presenti caratteri di decoro e solidità, con esclusione di struttura e copertura di lamiera, abbia copertura a falda con linea di colmo all'estradosso non superiore a ml 3,00 dal piano di spiccato o dal piano della proprietà contigua e la linea di gronda all'intradosso non sia superiore a ml 2,10 dal piano di spiccato;
- che la superficie netta non sia maggiore di mq 30,00.

7.2. Esclusivamente a servizio di edifici esistenti a centro lotto (ville mono-bifamiliari, ville a schiera), quando sia dimostrata l'impraticabilità di diversa soluzione, è ammessa la costruzione di depositi per attrezzi in aderenza ai confini di proprietà alle seguenti condizioni:

- che la nuova costruzione presenti caratteri di decoro e solidità, con esclusione di struttura e copertura di lamiera, abbia copertura a falda con linea di colmo all'estradosso non superiore a ml 3,00 dal piano di spiccato o dal piano della proprietà contigua e la linea di gronda all'intradosso non sia superiore a ml 2,10 dal piano di spiccato;
- che la superficie netta non sia maggiore di mq 12,00.

7.3 Le costruzioni di cui ai precedenti punti 7.1 e 7.2 non sono conteggiate ai fini della verifica dell'indice di fabbricabilità (If), della superficie coperta (Sc), dell'indice di permeabilità (Ip) e non modificano le condizioni preesistenti per quanto riguarda il distacco tra fabbricati (De), mentre non è ammessa la riduzione della distanza minima (Ds) dal ciglio delle strade comunali.

8. Recinzioni.

8.1 Le recinzioni lungo le strade, pubbliche e private, devono essere del tipo "aperto", compreso i risvolti laterali per la profondità di ml 5,00, con altezza massima complessiva di ml 2,00 di cui lo zoccolo in muratura o calcestruzzo può avere altezza non superiore a cm 50.

8.2 Le recinzioni interne verso i lotti confinanti potranno essere del tipo "chiuso" con altezza massima di ml 2,00, realizzate in muratura o con lastre prefabbricate, purché esteticamente gradevoli.

8.3. I cancelli di accesso pedonale alle proprietà saranno potranno essere protetti con strutture di copertura sobrie, coerenti alla tipologia di recinzione adottata.

8.4. I cancelli di accesso carraio dovranno arretrarsi di ml 2,50 dal filo della recinzione. Eventuali strutture di copertura saranno soggette a richiesta di permesso di costruire, per la valutazione dell'impatto ambientale.

9. Sistemazione delle parti inedificate dei lotti.

9.1. La superficie libera dei lotti, non occupata da edificazioni sarà pavimentata nella misura strettamente necessaria alla funzionalità e prevalentemente sistemata a verde, con messa a dimora di almeno un albero d'alto fusto ogni 50 mq di superficie libera.

9.2. Non è consentito sradicare o abbattere alberi d'alto fusto notevoli per specie, portamento, dimensione ed età, salvo i casi di necessità determinati da morte, malattia o pericolosità delle essenze per persone o cose.

9.3. Dovrà sempre essere rispettato l'indice Ip (rapportato all'intera Sf) prescritto nei singoli ambiti urbani.

10. Trasferimento della capacità insediativa.

10.1. All'interno di un PA tutte le aree, indipendentemente dalla destinazione finale, dispongono in quota/parte della possibilità edificatoria assegnata al comparto. Si è in presenza di un trasferimento della capacità insediativa regolato dalla convenzione che disciplina la concentrazione della capacità insediativa su alcuni lotti al fine di lasciare libere altre superfici destinate ad opere di urbanizzazione.

10.2. Il trasferimento della capacità insediativa prevista dal PR è consentito solo tra lotti contigui ove sia ammessa la medesima destinazione d'uso. Qualora i lotti contigui presentino If differenziati, la volumetria complessivamente realizzabile potrà essere distribuita sull'intera area disponibile, nel rispetto degli indici e parametri complessivi di zona.

E' obbligatorio l'atto di asservimento delle aree di cui all'articolo 4.5.

**Articolo 12. Destinazioni d'uso ammesse e vietate negli ambiti
a destinazione prevalentemente residenziale**

1. Negli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale le destinazioni ammesse sono principalmente quelle riconducibili al concetto di "alloggiare", ossia:

- abitazioni, residence, residenze collettive (convitti, collegi, case di riposo).

2. Sono normalmente compatibili con la destinazione residenziale, senza particolari adempimenti urbanistici (fatti salvi eventuali contributi concessori) le seguenti attività che utilizzino superfici utili non superiori di mq 150:

- attività professionali e uffici privati;

- attività di istituzioni ed associazioni assistenziali, culturali, sportive, religiose e similari;

- attività indirizzate all'istruzione o alla formazione professionale, circoli privati;

- istituti di credito, agenzie assicurative, turistiche, immobiliari;

- ambulatori, centri diagnostici;

- attività artigianali di piccola entità a diretto servizio dei residenti e che non producano né rumori né odori molesti o nocivi, purché vengano realizzate all'interno di tipologie omogenee a quelle della zona residenziale, senza richiedere fabbricati con tipologia propria, interamente dedicati all'attività stessa;

- negozi di vicinato (Sv < 150 mq)

3. Sono compatibili con la destinazione residenziale, ma con verifica della loro incidenza sulla necessità di adeguamento delle aree di parcheggio, osservando la disciplina di cui all'articolo 6 delle presenti norme:

- le attività terziarie di cui al precedente punto 2 di superficie utile maggiore di mq 150;

- i negozi di media struttura di prima fascia o di prossimità con Sv < 300 mq;

- i locali di somministrazione di alimenti e bevande (ristoranti, pizzerie, bar, osterie, birrerie, pub e simili).

- locali per il divertimento e lo svago, esclusi i locali pubblici > mq 300 e le discoteche.

4. Sono vietate le seguenti destinazioni:

- attività commerciali di media distribuzione (MS di seconda fascia con Sv > 300 mq)

- attività commerciali di grande distribuzione (GS con Sv > 1.500 mq);

- attività produttive (industriali e artigianali non di servizio);

- edifici, strutture e attrezzature per l'esercizio delle attività agricole;

- impianti di smaltimento e trattamento rifiuti.

Articolo 13. Definizione degli interventi edilizi

1. Gli interventi edilizi producono effetti sul patrimonio edilizio e sui suoli liberi del territorio comunale.

Vengono di seguito riportate le definizioni degli interventi, suddivisi in varie categorie, come elencate all'articolo 27 della LR 12/2005, seguite da chiarimenti interpretativi.

a) Interventi di manutenzione ordinaria.

“Interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunale vigenti.”

Per rientrare in questa categoria gli interventi devono avere le seguenti caratteristiche:

- essere finalizzati esclusivamente alla buona manutenzione dell'edificio, alla riparazione o sostituzione delle parti ammalorate o tecnologicamente inadatte (per le coperture riguardare solo la sostituzione delle lattonerie, del manto con la sottostruttura leggera; l'intervento sulla struttura portante del tetto ricade nella manutenzione straordinaria);
- non variare le destinazioni d'uso né modificare la planimetria delle unità immobiliari;

Il proprietario è tenuto a dare comunicazione scritta al Comune della volontà di effettuare gli interventi, assumendosi la responsabilità sia dell'esecuzione dei lavori sia che gli stessi rientrino nella categoria della manutenzione ordinaria, a pena, in caso di verifica in luogo da parte dei competenti uffici comunali, di incorrere nelle sanzioni di legge per falsa dichiarazione.

b) Interventi di manutenzione straordinaria.

“Le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali dell'edificio, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.”

Per rientrare in questa categoria gli interventi devono avere le seguenti caratteristiche:

- riguardare interventi, sia esterni che interni, che non modifichino la volumetria, la tipologia e i caratteri costruttivi dell'edificio; i tetti devono mantenere lo stesso profilo;
- non variare le destinazioni d'uso;
- non creare, subdolamente, un insieme di opere finalizzate ad ottenere un organismo edilizio diverso dall'esistente.

Per le modalità di comunicazione al Comune si veda il punto 2 seguente.

c) Interventi di restauro e risanamento conservativo.

“Gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.”

Gli interventi di restauro sono riferiti ai beni monumentali e di pregio tutelati ai sensi del D.lgs 42/2004); quelli di risanamento conservativo agli edifici che, pur non avendo rilevante pregio architettonico, hanno conservato i caratteri costruttivi e architettonici originari, contribuendo a definire l'immagine del tessuto storico.

Per rientrare in questa categoria gli interventi devono avere le seguenti caratteristiche:

- essere rivolti a conservare il valore complessivo dell'immobile sotto il profilo storico-estetico, pur ricercando e promuovendo un aggiornamento tecnico, strutturale e tecnologico in grado di conferire un incremento di valore commerciale;
- riguardare -nel caso di restauro conservativo- la sostituzione di elementi anche strutturali (solette, rampe di scale, elementi portanti verticali, tetto di copertura,) nonché il ripristino o la sostituzione di elementi caratteristici dell'apparato decorativo (murature di mattoni o pietre “a vista”, gronde, davanzali, parapetti,);
- riguardare -nel caso di risanamento conservativo- l'eliminazione delle condizioni specifiche di degrado (umidità di risalita nelle murature, infiltrazioni d'acqua) e il miglioramento delle condizioni di confort e salubrità (coibenza termica e acustica).

Il progetto delle opere da effettuare, a firma di professionista abilitato, deve essere accompagnato da relazione e documentazione fotografica a colori, idonee ad illustrare e supportare le scelte progettuali.

Sono ammesse le seguenti opere:

- restauro e valorizzazione degli elementi originari, con possibilità di eliminazione degli elementi aggiunti e non coerenti, se opportunamente documentati;
- consolidamento statico degli elementi strutturali mediante la sostituzione delle parti irrimediabilmente ammalorate, utilizzando materiali e tecnologie coerenti con i caratteri originari dell'edificio;
- conservazione dei prospetti mediante interventi di recupero, integrazione, sostituzione delle finiture se in condizioni di degrado, con materiali e tecniche coerenti con i caratteri originari dell'edificio;
- restauro e ripristino degli ambienti interni in presenza di apparato decorativo (affreschi, stucchi, fregi) e/o di elementi di pregio quali volte, soffitti, pavimenti originari;
- realizzazione di ascensore verso lo spazio privato dell'edificio, qualora non sia possibile la sua collocazione all'interno, prevedendo l'utilizzo di materiali compatibili con il valore e i caratteri architettonici dell'edificio.

Non sono ammesse:

- modifiche planimetriche;
- modifiche delle quote esistenti dei solai;
- modifiche delle quote di imposta e colmo della copertura.

d) Interventi di ristrutturazione edilizia.

“Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo 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 e impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.”

La ristrutturazione è riferita agli edifici che, pur avendo subito nel tempo interventi di ristrutturazione e trasformazione, presentano ancora elementi architettonici e tipologici originali, capaci di richiamare alcune caratteristiche del tessuto storico.

Per rientrare in questa categoria gli interventi devono avere le seguenti caratteristiche:

- essere rivolti a riutilizzare gli immobili rinnovandone gli elementi costitutivi (estendendo il rinnovo fino alla ricostruzione totale);
- prevedere destinazioni d'uso anche diverse rispetto all'esistente;
- non modificare la forma e il volume complessivo dei fabbricati.

Il progetto delle opere da effettuare, a firma di professionista abilitato, deve essere accompagnato da relazione e documentazione fotografica a colori, idonee ad illustrare e supportare le scelte progettuali.

Sono ammesse le seguenti opere:

- modifica dell'impianto distributivo con introduzione di nuovi collegamenti verticali per migliorare la fruibilità dell'edificio nel rispetto dell'impianto tipologico; è consentita la realizzazione di ascensore verso lo spazio privato dell'edificio, qualora non sia possibile la sua collocazione all'interno, prevedendo l'utilizzo di materiali compatibili con i caratteri architettonici dell'edificio;
- modifica della copertura (quote di gronda e di colmo, geometria delle falde) in caso di evidente e documentato contrasto ambientale con l'intorno urbano;
- valorizzazione dei prospetti anche con modifica delle aperture, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici storici situati nell'intorno urbano;
- qualora le strutture orizzontali e verticali risultino irrimediabilmente compromesse potrà essere assentito l'intervento di demolizione con ricostruzione, nel rispetto del sedime e della sagoma del fabbricato originario. In tal caso il progetto sarà integrato da una specifica documentazione fotografica del degrado dell'edificio e da opportuna relazione statica;

- nel caso di sostituzione delle solette sarà possibile ridurre le altezze di interpiano secondo le prescrizioni in vigore al fine di utilizzare, ove possibile, la superficie di sottotetto ai fini abitativi, ricavando lucernari e abbaini nella stretta misura necessaria per garantire i prescritti rapporti aeroilluminanti.

e) Interventi di nuova costruzione.

“Quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- 4) *abrogato*
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- 6) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento dell'edificio principale;
- 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.”

Il progetto delle opere da effettuare, a firma di professionista abilitato, deve essere accompagnato da relazione e documentazione fotografica a colori, idonee ad illustrare le scelte progettuali.

f) Interventi di ristrutturazione urbanistica.

“Quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.”

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e quelli specificamente obbligati dalle norme del PR, in rapporto agli ambiti di intervento, devono sempre essere preceduti da progetto di Piano Attuativo a firma di professionista abilitato.

2. Per effetto della Legge 73/2010 che ha modificato l'articolo 6 del DPR 380/2001 risulta più estesa l'**attività libera** secondo le articolazioni seguenti.

2.1. Interventi eseguiti senza titolo abilitativo, con semplice comunicazione.

Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

2.2. Interventi eseguiti senza titolo abilitativo, con comunicazione dell'inizio dei lavori, allegando le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore.

Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al precedente punto 2.1., previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici. Per questi interventi, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, l'interessato trasmette all'amministrazione comunale:
 - i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori;
 - una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che assevera, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo;

- b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessita' e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
- c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- d) i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
- e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

2.3. Nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, l'interessato provvede alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nei termini di legge.

2.4. La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica, ove richiesta, comportano sanzioni pecuniarie.

Articolo 14. Nuclei di antica formazione

1. Si definiscono nuclei di antica formazione le parti del territorio interessate da insediamenti nei quali il carattere unitario dell'organizzazione edilizia viene espresso sia dal valore tipologico dell'architettura dell'edificio, sia dal valore morfologico urbano degli edifici aggregati. Tali ambiti, luoghi della memoria locale, costituiscono complessi ambientali capaci di assumere un ruolo emergente nel sistema territoriale come luoghi ricchi di specifica qualità culturale e di relazioni sociali ed economiche.

2. Le finalità perseguite dal Piano delle Regole per gli ambiti di antica formazione sono:

- la salvaguardia e la valorizzazione delle effettive e riconosciute qualità ambientali;
- il risanamento e/o la ricostruzione del tessuto edilizio degradato mediante interventi di riqualificazione, differenziati secondo progressivi livelli di approfondimento e di tutela;
- il miglioramento delle condizioni igieniche e ambientali complessive, rinunciando ad accanimenti conservativi di murature umide e fatiscenti, sostituiti da ricostruzioni con materiali idonei ad ottenere più elevati gradi di isolamento e di confort;
- il mantenimento delle qualità peculiari (cortili, spazi di verde, caratteri compositivi e di impianto delle cortine edilizie, ecc.);
- il recupero ai fini abitativi del patrimonio edilizio sotto utilizzato.

3. La destinazione d'uso principale è la residenza.

Le attività complementari richiamate all'articolo 12 delle presenti norme sono ammesse a condizione che il loro inserimento risulti coerente con i caratteri morfologici, tipologici e architettonici del fabbricato in cui si inseriscono.

4. Tutti gli edifici ricadenti nei nuclei di antica formazione sono individuati nella Tavola PR 07 in rapporto ai gradi di intervento ammessi, come definiti al successivo articolo 15.

Sono inoltre da consultare:

Allegato PR A	Nuclei di antica formazione. Localizzazione delle schede relative ai fabbricati esistenti (scala 1:2.000)
Allegato PR B	Nuclei di antica formazione. Schede informative relative ai fabbricati esistenti (Castronno, Sant'Alessandro, Cascine Maggio, Castellazzo)

5. I progetti degli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono conformarsi alle prescrizioni e alle limitazioni imposte dagli elaborati di cui al precedente punto 4.

Articolo 15. Gradi di intervento nei nuclei di antica formazione

1. GRADO 1°. Edifici soggetti a tutela assoluta.

1.1. Tali edifici, che sono di riferimento all'interno del tessuto storico poiché mantengono i caratteri della tipologia edilizia e della forma urbana, possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e risanamento conservativo.

1.2. Gli interventi devono essere finalizzati alla conservazione integrale della struttura architettonica e al ripristino dell'impianto distributivo originario. Sono pertanto esclusi gli interventi di ristrutturazione interna ed esterna nonché qualsiasi intervento di demolizione salvo la rimozione di eventuali superfetazioni.

1.3. I progetti e gli interventi devono essere formulati e condotti con i criteri del restauro scientifico, evitando approcci di normale tecnica edilizia.

1.4. In considerazione dell'importanza storico-documentaria degli edifici, è vietato alterare l'assetto planivolumetrico in atto.

Indici e parametri urbanistico-edilizi definiti all'articolo 3 sono pari all'esistente.

2. GRADO 2°. Edifici soggetti alla conservazione dell'assetto planivolumetrico e delle strutture murarie esterne, con possibilità di modesti incrementi in altezza, e modifica delle aperture; e soggetti alla coerenza delle coperture con la tradizione locale.

2.1. Tali edifici possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di interventi di ristrutturazione interna delle singole unità immobiliari con possibilità di accorpamento o suddivisione delle stesse.

2.2. È esclusa la demolizione totale con ricostruzione, mentre è ammessa la parziale demolizione con ricostruzione delle parti ammalorate giudicate non recuperabili, confermando l'assetto delle cortine murarie esterne che potranno comunque subire modifiche riguardo a dimensione, forma e posizione delle aperture, in funzione di eventuali spostamenti dei solai interni e per rispettare i rapporti aeroilluminanti.

2.3. Le facciate, soprattutto quelle rivolte verso spazi pubblici, devono essere oggetto di interventi attenti ai caratteri compositivi e stilistici e agli eventuali elementi di valore storico-documentario; in caso di modifica di forma e posizione delle aperture, queste dovranno

presentare allineamenti e dimensioni coerenti con la morfologia originaria e la tradizione locale.

2.4 Sono ammessi interventi di ristrutturazione interna degli edifici anche interessanti l'intero fabbricato e con possibilità di modificarne i caratteri tipologico distributivi sia relativi alle unità immobiliari sia relativi ai caratteri ed alla ricollocazione dei percorsi verticali ed orizzontali.

2.5. E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico artistici e architettonici di epoche successive.

2.6. Le coperture dovranno, di norma, mantenere l'andamento ed il numero delle falde esistenti nonché le pendenze delle stesse, l'altezza del colmo e delle imposte ed il manto di copertura in cotto (anche sostituendo i coppi esistenti); comunque ogni proposta di modifica delle coperture sarà sottoposta al giudizio della Commissione Paesaggio.

Le coperture potranno essere modificate nel numero ed andamento delle falde laddove queste non risultino allo stato di fatto coerenti con i caratteri ed i modi costruttivi della tradizione locale. E' comunque sempre obbligatoria la formazione delle gronde esterne.

Sono ammesse le aperture in falda. Non sono ammesse terrazze in falda.

2.7 Indici e parametri urbanistico-edilizi definiti all'articolo 3 sono pari all'esistente per interventi diretti; situazioni particolari e/o modifiche motivate potranno essere proposte mediante Piano Attuativo o Titolo Edilizio convenzionato, con i seguenti indici urbanistici:

If - Sc - Src = pari all'esistente, con possibilità di incremento fino al 25%;

Np = pari all'esistente, con possibilità di incremento di un piano mansardato, che non alteri il piano di gronda oltre ml 1,00 e che comunque sia contenuto entro il quarto livello fuori terra;

Ds = all'esistente o comunque sull'allineamento degli altri edifici di cortina;

Dc - De = pari all'esistente, salvo accordi tra confinanti legalmente validi.

3. GRADO 3° Edifici di trasformazione recente o estranei al contesto per i quali si prevedono il mantenimento dei limiti massimi della volumetria esistente e dei caratteri significativi di organizzazione morfologica dell'impianto planimetrico.

3.1 Tali edifici possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, nonché di demolizione con ricostruzione. Gli interventi di demolizione con ricostruzione e quelli di ristrutturazione edilizia che portano ad un organismo diverso dal precedente sono attuabili previo Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato.

3.2 Gli interventi di ricostruzione, salvo diverse prescrizioni degli strumenti attuativi convenzionati, dovranno avvenire nel rispetto della posizione e degli inviluppi dei fabbricati preesistenti, rispettando gli allineamenti preesistenti verso gli spazi pubblici.

3.3. Indici e parametri urbanistico-edilizi definiti all'articolo 3 sono pari all'esistente per interventi diretti; situazioni particolari e/o modifiche motivate potranno essere proposte mediante Piano Attuativo o Titolo Edilizio convenzionato, con i seguenti indici urbanistici:

If - Sc - Src = pari all'esistente, con possibilità di incremento fino al 35%;

Np = pari all'esistente, con possibilità di incremento di un piano mansardato, che non alteri il piano di gronda oltre ml 1,00 e che comunque sia contenuto entro il quarto livello fuori terra;

Ds = all'esistente o comunque sull'allineamento degli altri edifici di cortina;

Dc - De = pari all'esistente, salvo accordi tra confinanti legalmente validi.

4. GRADO 4° Edifici secondari per i quali è prevista la demolizione perché in contrasto con i caratteri ambientali e/o perché si costituiscono come superfetazioni.

4.1. L'obbligatorietà della demolizione acquista efficacia quando si attuano sull'edificio principale interventi di ristrutturazione o di demolizione e ricostruzione dello stesso.

4.2. In presenza di Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, i volumi demoliti possono essere recuperati con un incremento del 50% e accorpati al fabbricato principale.

5. Tutti gli interventi su edifici ricompresi nei nuclei di antica formazione sono sottoposti al controllo di Valutazione ambientale e paesaggistica, ai sensi della normativa in vigore.

Articolo 16. Norme edilizie per il decoro dei nuclei di antica formazione

1. In tutti gli ambiti di antica formazione, per tutti i gradi di intervento consentiti, si applicano le seguenti norme particolari, destinate a mantenere e promuovere il decoro urbano.

2. Murature esterne degli edifici. I materiali di finitura ammessi negli interventi di ripristino sono, oltre ai rivestimenti originali in pietra naturale o in mattoni "a vista", gli intonaci "a civile" a base di calce, colorati in pasta o da tinteggiare, sempre nella gamma dei colori delle terre, con esclusione di ogni tipo di intonaco "plastico" o di origine sintetica.

La base delle facciate su strada deve essere protetta con idonea zoccolatura ottenuta con intonaco strollato o pietra naturale (preferibilmente beola o serizzo) con finitura opaca.

L'altezza della zoccolatura deve riprendere quella esistente o comunque quella degli edifici adiacenti al fine di oogeneizzare il più possibile il fronte verso lo spazio pubblico.

Anche per la sola tinteggiatura della facciata, contestualmente alla presentazione della Comunicazione di Attività Edilizia Libera si deve presentare al Comune una documentazione fotografica dell'edificio interessato e di quelli contigui, con i colori di campionatura previsti.

3. Tetti e manti di copertura. Gli interventi riguardanti i tetti mantengono le falde esistenti che, se corrette ove consentito, presentano un'inclinazione compresa tra 30% e 45%.

In caso di rifacimento dei manti di copertura devono essere privilegiati i coppi a canale e le tegole "portoghesi" a forma di canale, in cotto colore naturale o con finitura anticata. Dove già presenti possono essere conservate le tegole "marsigliesi" mentre sono espressamente vietate le coperture realizzate con lastre nervate in lamiera di acciaio o di rame (anche se a foggia di finto coppo) o con lastre ondulate in fibrocemento, le coperture "alla canadese" con tegole piane in impasto bituminoso, le coperture in lastre di ardesia o di fibrocemento, o in scandole di legno, perché estranee alla tradizione locale.

Per l'aeroilluminazione dei sottotetti sono consentite (fatta eccezione per gli edifici di grado 1°) aperture in falda e piccoli abbaini di tipo tradizionale coperti da falde rivestite con le stesse tegole di cotto, con esclusione dei modelli prefabbricati.

Tutti gli elementi fuoriuscenti dal tetto devono rispettare i canoni della tradizione, e avere finitura in intonaco tinteggiato. Vietati gli elementi prefabbricati e le cupole in metacrilato.

Le gronde devono sempre essere conservate, con le stesse caratteristiche e dimensioni originarie, salvo, in caso di rifacimento, l'allineamento con quelle di edifici contigui.

I canali di gronda, a sezione tonda, possono essere realizzati in lamiera verniciata o in rame, escluso l'acciaio inox e la plastica. I pluviali, dello stesso materiale dei canali di gronda, non possono scaricare le acque meteoriche direttamente su strade e cortili, ma convogliarle verso il recapito ultimo. I pluviali su strada pubblica devono essere incassati nella muratura fino ad altezza d'uomo o disporre, se preesistenti, di protezioni in ghisa.

4. Serramenti esterni e apparecchi d'oscuramento. Al fine di mantenere una omogeneità cromatica con gli elementi della tradizione, sono vietati tutti i manufatti in alluminio naturale anodizzato e bronzato, mentre sono accettabili gli elementi in PVC e in alluminio trattati con una gamma di colori RAL da campionare.

In linea generale, si conservano le tipologie di serramenti, apparecchi d'oscuramento e infissi esistenti, anche se riproposti con materiali aggiornati.

L'uso di tapparelle avvolgibili è ammesso, se già in uso, solo in caso di manutenzione e per interventi di demolizione e ricostruzione che ne giustifichino l'utilizzazione in rapporto alla qualità progettuale.

Per le saracinesche di negozi, per le quali è preferibile la soluzione a maglie, e per le porte basculanti di box, se non rivestite in listoni di legno naturale, materiali e colori devono ricevere l'esplicito assenso del competente organo comunale.

Articolo 17. Modalità di intervento nei nuclei di antica formazione

1. Gli interventi di **manutenzione ordinaria** devono adeguarsi a caratteristiche e prescrizioni di cui all'articolo 13 a) precedente e non necessitano di titolo abilitativo comunale ma solo di comunicazione scritta.

2. Gli interventi di **manutenzione straordinaria** devono adeguarsi a caratteristiche e prescrizioni di cui all'articolo 13 b) precedente e, pur non necessitando di titolo abilitativo comunale, dovranno soddisfare quanto richiesto all'articolo 13, punto 2.2.

3. Gli interventi di **restauro e risanamento conservativo** devono adeguarsi a caratteristiche e prescrizioni di cui all'articolo 13 c) precedente e sono ammessi con titolo abilitativo semplice (Denuncia Inizio Attività o Permesso di costruire).

I progetti e gli interventi devono essere formulati e condotti con i criteri del restauro scientifico, evitando approcci di normale tecnica edilizia.

Si devono osservare le prescrizioni dell'articolo 16 con particolare attenzione:

- alle cortine murarie, soprattutto quelle rivolte verso spazi pubblici, recuperando e conservando eventuali lacerti di motivi decorativi tradizionali;
- al mantenimento, o al ripristino in condizioni di efficienza statica, di elementi strutturali specifici (come archi, voltini, piattabande, ecc.);
- al mantenimento o al ripristino dei tetti di cui possono essere corrette le irregolarità delle linee di colmo o di gronda, ma conservate le caratteristiche del manto di copertura che, se sostituito, dovrà comunque essere costituito da elementi di cotto naturale;
- al consolidamento statico dei solai realizzati con tecniche tradizionali (legno, putrelle di ferro con voltine di mattoni pieni) utilizzando metodi di collaborazione con caldane di irrigidimento;
- alla sostituzione di solai irrecuperabili effettuata, ove possibile, con le stesse tecniche tradizionali, ovvero con travetti portanti e tavelloni, evitando il taglio continuo orizzontale delle pareti portanti; lo spostamento di quota dei solai è ammessa al fine di migliorare le condizioni di confort e di risparmio energetico, ed anche al fine di poter utilizzare il sottotetto ai fini abitativi, sempreché il grado di intervento dell'edificio consenta modifiche di facciata e spostamento delle aperture.

4. Gli interventi di **ristrutturazione edilizia** devono adeguarsi a caratteristiche e prescrizioni di cui all'articolo 13 d) precedente e sono ammessi, se riferiti a singole unità edilizie, con Titolo abilitativo semplice (convenzionato qualora ricorrano i presupposti).

Gli interventi di ristrutturazione edilizia totale e di demolizione con ricostruzione sono attuabili esclusivamente mediante Titolo Edilizio convenzionato o Piano Attuativo.

Gli interventi di ricostruzione, salvo diverse prescrizioni degli strumenti attuativi, devono avvenire nel rispetto della posizione e degli involucri dei fabbricati preesistenti senza possibilità di accorpamento di più fabbricati presenti nella medesima area.

5. Gli interventi di **nuova costruzione** cui all'articolo 13 e) precedente si configurano, per definizione, come corpi estranei negli ambiti di antica formazione, e pertanto non sono consentiti, ad eccezione di eventuali richieste di risarcimento edilizio o di modestissimi ampliamenti finalizzati alla soluzione di carenze igienico-ambientali: tali interventi possono essere attuati mediante Titolo Edilizio convenzionato o Piano Attuativo.

6. Gli interventi di **ristrutturazione urbanistica** di cui all'articolo 13 f) precedente si configurano, per definizione, come elementi di modifica radicale dell'impianto urbano tradizionale e pertanto non sono normalmente consentiti. Possono essere proposti esclusivamente mediante Piano Attuativo o Programma Integrato di Intervento, nel rispetto delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originarie, per conseguire specifici benefici pubblici aggiuntivi quali: migliorare la qualità ambientale e la dotazione di standard pubblici, riqualificare l'immagine urbana, attivare iniziative di edilizia residenziale convenzionata, promuovere l'edilizia bioclimatica e di risparmio energetico.

In tali situazioni, ai sensi dell'ultimo comma dell'articolo 11 della LR 12/2005, è concesso il vantaggio dell'incentivazione urbanistica corrispondente ad un incremento della Src ammessa nella misura massima del 15% in rapporto ai benefici pubblici aggiuntivi conseguiti rispetto a quelli dovuti, come disciplinati all'articolo 9 delle presenti norme.

7. Per gli edifici tutelati ai sensi dell'articolo 10 del D.lgs n. 42/2004 il progetto di qualsiasi intervento, ad esclusione della manutenzione ordinaria, deve ottenere l'autorizzazione della Direzione regionale per i beni e le attività culturali della Lombardia.

8. Per ogni intervento edilizio, ad esclusione delle manutenzioni, in aggiunta a quanto prescritto per la presentazione del progetto, devono essere definite, in particolare: la situazione delle facciate, prima e dopo l'intervento, compreso eventuali insegne; i materiali e le finiture da impiegare, la sistemazione delle aree esterne.

9. Per tutti gli interventi è sempre prescritta la salvaguardia di eventuali presenze di elementi o testimonianze significative di carattere architettonico, storico, artistico o documentario; in mancanza di specifiche indicazioni all'interno dei Piani Attuativi, ogni intervento deve essere realizzato nel rispetto di un corretto inserimento ambientale, rapportandosi ai caratteri generali del contesto nel quale si colloca l'edificio ed utilizzando materiali e tecniche di finitura che siano correttamente riferibili ai caratteri architettonici della tradizione locale.

10. Per gli edifici corrispondenti ai gradi di intervento 2° e successivi che abbiano, allo stato di fatto, uno o due piani abitabili è ammessa la possibilità di sopralzare l'imposta di gronda, senza che tale operazione venga configurata come modifica della forma e del volume, fino ad un massimo di ml 0,60 oltre l'esistente qualora ciò consenta di poter utilizzare il sottotetto a fini abitativi. Potranno essere accettate tolleranze in aumento rispetto alla misura indicata per ottenere l'allineamento della linea di gronda con quella dell'edificio a confine.

11. I Piani di recupero possono, a seguito di specifiche analisi edilizie, condotte alla scala minima 1:200, e in presenza di oggettive motivazioni, prevedere modifiche dei gradi di intervento degli edifici

12. Il Comune si riserva di approvare soluzioni planivolumetriche di edifici, cortili o comparti ricadenti nei nuclei di antica formazione; e rilasciare, su richiesta dei privati proprietari, titoli abilitativi convenzionati relativi a interventi interessanti anche solo porzioni della soluzione planivolumetrica purché coerenti con l'impostazione generale.

Articolo 18. Interventi minori nei nuclei di antica formazione.

1. In tutti gli interventi edilizi deve essere garantito il mantenimento delle piante d'alto fusto esistenti e dei caratteri ambientali delle aree verdi. L'abbattimento di alberi notevoli per specie, dimensione, età (più di 25 anni) necessita di titolo abilitativo ed è ammesso solo per motivi di necessità (morte, malattia, pericolosità per persone o cose).

Per i casi ritenuti necessari, il Comune può imporre che alla richiesta di abbattimento (correlata o meno ad un progetto di intervento edilizio ed esclusivamente per i motivi di necessità sopra elencati) sia allegata una relazione di dottore agronomo iscritto all'Albo professionale.

2. Sono soggetti a DIA/SCIA o a comunicazione di inizio lavori -secondo la specifica tipologia, richiamata all'articolo 13.2.2.- gli interventi "minori" quando non siano ricondotti e descritti all'interno di un progetto di intervento edilizio maggiore:

2.1. **pavimentazioni esterne.** Le parti non sistemate a verde devono avere il manto di usura realizzato con ciottoli di fiume o pietra naturale o piastrelloni di cotto o masselli di cemento vibrocompresso, escludendo manti continui di asfalto o di cemento.

2.2. **recinzioni, accessi.** Di norma, nuove recinzioni verso spazi pubblici non sono ammesse; quelle esistenti, se ricostruite, possono essere dotate di zoccolo in muratura o calcestruzzo intonacato di altezza non superiore a cm 50 con sovrastante cancellata di ferro verniciato, escludendo le cancellate di acciaio inossidabile. I cancelli di accesso alle proprietà devono essere coerenti per tipologia e colore alla corrispondente cancellata e possono essere montati su parti verticali piene in muratura, di dimensione non superiore a cm 50. Nessun arretramento è previsto per i cancelli con apertura comandata a distanza.

2.3. **insegne commerciali, cartellonistica pubblicitaria.** Devono essere inserite entro il vano delle vetrine senza sporgere dalla facciata. Non sono ammesse insegne dinamiche e a luce intermittente; tollerate le insegne luminose a luce fissa di bassa intensità.

2.4. più in generale, tutti gli **interventi visibili dagli spazi pubblici** non devono risultare stridenti con l'intorno, ma anzi devono contribuire a migliorare l'immagine urbana.

Articolo 19. Edifici di valore monumentale e di pregio.

1. Le Tavole di Piano individuano, anche all'esterno dei nuclei di antica formazione, edifici di riconosciuto valore storico, artistico ed ambientale, che si riconoscono nelle seguenti tipologie:

1.1. edifici di valore monumentale. Sono unità edilizie di particolare rilevanza architettonica da salvaguardare perché testimonianza di un'epoca.

Possono essere edifici di natura religiosa, amministrativa o civile che mantengono sostanzialmente inalterati i caratteri storici della tipologia edilizia e della forma urbana, intesa come rapporto tra l'edificio e gli spazi aperti circostanti, siano essi luoghi pubblici (vie, piazze, percorsi) o pertinenze private (corti, giardini, parchi). Questi edifici sono ancora oggi riconoscibili per la coerenza dell'impianto tipologico, la qualità materica e gli elementi di pregio architettonico e ambientale.

1.2. edifici di pregio. Sono unità edilizie significative all'interno del tessuto urbano che si qualificano per qualità storico-architettonica, anche senza rappresentare modelli particolarmente significativi dell'epoca di appartenenza.

Possono essere anche pertinenze o corpi di servizio di un edificio principale emergente.

Sono costruzioni comunque realizzate con buona qualità architettonica e coerenza di impianto, spesso caratterizzate da pertinenze ambientali di pregio.

2. Per gli edifici individuati di valore monumentale o di pregio sono predisposte apposite schede contenenti le principali informazioni e le modalità di intervento ammesse, consultabili in:

Allegato PR C	Edifici di valenza storico-ambientale. Localizzazione delle schede (scala 1:5.000)
Allegato PR D	Schede informative relative agli edifici di valenza storico-ambientale

Articolo 20. Ambiti residenziali consolidati a densità medio-alta.

1. Tali ambiti sono caratterizzati da aree urbanizzate altamente saturate dal punto di vista edilizio, occupate da insediamenti residenziali, che presentano ridotte possibilità di edificazione interstiziale o di margine, ovvero sono interamente occupate.

2. Le finalità perseguite sono riferite:

- al miglioramento delle qualità ambientali complessive, con la sostituzione delle residue presenze non residenziali funzionalmente obsolete o fonti di inquinamento acustico o atmosferico;
- al miglioramento del tessuto urbano, data la presenza di variegate tipologie edilizie, a favore di una ricomposizione tipologica dell'isolato.

3. Le destinazioni d'uso ammesse e vietate sono richiamate al precedente articolo 12 delle presenti norme.

4. Le modalità di intervento diretto sono le seguenti:

If = indice di fabbricabilità fondiaria = 0,50 mq/mq (Src)

Sc = superficie coperta = 40%

Np = numero dei piani fuori terra = 3 (più sottotetto abitabile ove possibile)

Ip = indice di permeabilità = 30%

Dc = distacco dai confini di proprietà = ml 5,00

De = distacco tra fabbricati = ml 10,00 salvo il mantenimento della cortina edilizia

Ds = distacco minimo dai cigli stradali = ml 5,00 salvo il mantenimento dell'allineamento verso il fronte stradale.

H max = 13,00 ml

Articolo 21. Ambiti residenziali consolidati a densità medio-bassa.

1. Tali ambiti sono caratterizzati da aree urbanizzate mediamente sature dal punto di vista edilizio, occupate da insediamenti residenziali di recente impianto, che presentano qualche possibilità di edificazione interstiziale o di margine. Sono costituiti da isolati misti delimitati dalle sedi stradali, dove prevalgono fabbricati a centro lotto, ossia ville e palazzine.

2. Le finalità perseguite sono riferite

- al miglioramento delle qualità ambientali complessive, con la sostituzione delle residue presenze non residenziali funzionalmente obsolete o fonti di inquinamento acustico o atmosferico;
- alla ricomposizione della frammentarietà e disomogeneità del tessuto misto esistente;
- al completamento del tessuto edilizio con interventi di nuova edificazione o riedificazione coerenti con i caratteri dell'intorno;
- al mantenimento degli spazi di verde privato.

3. Le destinazioni d'uso ammesse e vietate sono richiamate al precedente articolo 12 delle presenti norme.

4. Le modalità di intervento diretto sono le seguenti:

If = indice di fabbricabilità fondiaria = 0,35 mq/mq (Src)

Sc = superficie coperta = 30%

Np = numero dei piani fuori terra = 2 (più sottotetto abitabile ove possibile)

Ip = indice di permeabilità = 40%

Dc = distacco dai confini di proprietà = ml 5,00

De = distacco tra fabbricati = ml 10,00 salvo il mantenimento della cortina edilizia

Ds = distacco minimo dai cigli stradali = ml 5,00 salvo il mantenimento dell'allineamento verso il fronte stradale.

H max = 10,00 ml

Articolo 22. Ambiti residenziali radi.

1. Tali ambiti sono caratterizzati da aree modestamente urbanizzate e sotto utilizzate dal punto di vista edilizio, occupate da insediamenti residenziali di recente impianto, costituiti da edifici isolati a centro lotto, ville e villini.

2. Le finalità perseguite sono riferite:

- al mantenimento dell'edificato a tipologia isolata con particolare attenzione al recupero ambientale e paesaggistico;
- al mantenimento della quantità complessiva degli spazi di verde privato;
- al modesto incremento dell'indice di fabbricabilità, al fine di ottenere l'attenuazione della attuale sotto-utilizzazione del territorio

3. Le destinazioni d'uso ammesse sono esclusivamente quelle residenziali, estese alle attività professionali e uffici privati.

4. Non sono ammesse le seguenti attività:

- attività artigianali anche di piccola entità e a diretto servizio dei residenti;
- negozi di vicinato e attività commerciali di ogni tipo;
- alberghi, ristoranti, pizzerie e assimilati;
- locali per il divertimento e lo svago;
- attività produttive di ogni tipo;
- edifici, strutture e attrezzature per l'esercizio delle attività agricole.

5. Le modalità di intervento diretto sono le seguenti:

If = indice di fabbricabilità fondiaria = 0,15 mq/mq (Src)

Sc = superficie coperta = 20%

Np = numero dei piani fuori terra = 2 (di cui l'ultimo mansardato)

Ip = indice di permeabilità = 50%

Dc = distacco dai confini di proprietà = ml 5,00

De = distacco tra fabbricati = ml 10,00

Ds = distacco minimo dai cigli stradali = ml 5,00

H max = 7,50 ml

6. E' fatto obbligo del mantenimento della situazione esistente in ordine ai caratteri e all'impianto del verde. Qualora gli ampliamenti comportino la necessità di abbattimento di alberature d'alto fusto di pregio, con dimostrazione dell'impossibilità di diversa alternativa, dovranno essere previsti adeguati interventi compensativi progettati da agronomo abilitato.

Articolo 23. Ambiti produttivi consolidati.

1. Tali ambiti coincidono con zone consolidate occupate da impianti produttivi industriali o artigianali e dalle relative attrezzature, normalmente di recente edificazione.

2. Le finalità perseguite sono riferite:

- al mantenimento della destinazione produttiva che appare appropriata in relazione a collocazione, estensione e accessibilità degli impianti rispetto all'agglomerato urbano;
- al miglioramento dell'impatto ambientale, perseguibile con incentivazione alla mitigazione degli effetti negativi e alle sistemazioni a verde con piantumazione;
- alla possibilità di riconversione degli immobili da usi produttivi a usi commerciali, assistenziali, ricreativi ove consentito.

3. Le destinazioni d'uso principali sono le attività produttive, artigianali e industriali, compreso magazzini e depositi anche commerciali. Si intendono ricomprese, in quanto pertinenze di tali attività:

- uffici, esposizioni, spazi di commercializzazione dei prodotti aziendali, questi ultimi limitati al 30% della SIp dell'unità produttiva;
- residenze per esigenze di custodia e servizio, in misura di un alloggio con Src <150 mq per ciascuna unità produttiva avente SIp > 300 mq. E' esclusa la dotazione di superfici residenziali per unità produttive < 300 mq.

4. Le destinazioni non ammesse sono:

- le normali residenze, escluse le pertinenze sopra richiamate;
- edifici, strutture e attrezzature per l'esercizio delle attività agricole.

5. Le modalità di intervento diretto sono le seguenti:

Sc = superficie coperta = massimo 70%

H = altezza del fabbricato = ml 10,00 o pari all'esistente

Ip = indice di permeabilità = 15%

Dc = distacco dai confini di proprietà = ml 5,00

De = distacco tra fabbricati = ml 10,00

Ds = distacco minimo dai cigli stradali = ml 7,50

6. Ai fini del rilascio dei titoli abilitativi edilizi deve essere garantito il rispetto di tutte le prescrizioni vigenti in materia di inquinamento atmosferico e acustico, di scarichi, di salubrità degli ambienti di lavoro.

7. Nei casi di ristrutturazione generale e di demolizione con ricostruzione dovranno essere individuate fasce di rispetto piantumate con effetto di schermo per l'inquinamento dell'aria e da rumore verso le aree contermini, soprattutto se destinate alla residenza o ad attrezzature di interesse pubblico o generale. Gli interventi dovranno garantire efficienza energetica e sostenibilità ambientale in conformità alla normativa vigente.

8. Il cambiamento di destinazione d'uso da produttivo a commerciale, essendo urbanisticamente rilevante, può essere ammesso mediante Titolo abilitativo convenzionato per MS di prima fascia (con Sv compresa tra 151 e 300 mq) o Piano Attuativo per MS di seconda fascia (con Sv compresa tra 301 e 1.500 mq) per la verifica delle dotazioni di aree standard, degli oneri economici pertinenti, ecc. con i criteri e la disciplina di cui al Titolo 3° seguente.

9. Sulla Tavola PR 10 sono individuati con segno grafico (asterisco) due specifici ambiti produttivi (ex Ditta Schiavi Macchine Spa ed ex Celoplastic sas) per i quali, stante la loro collocazione lungo la SP 341 e la scarsità di spazi di parcheggio, le possibilità di riconversione in attività commerciali sono limitate allo spaccio dei prodotti aziendali e alle medie strutture di prima fascia (fino a 300 mq).

Articolo 24. Ambiti produttivi in immediato rapporto con la residenza.

1. Tali ambiti sono caratterizzati dall'essere inseriti all'interno di zone residenziali e costituiti da singoli edifici con attività produttiva, industriale o artigianale, in atto alla data di adozione del Piano delle Regole.
2. Dette attività sono definite come "non confermate, temporaneamente compatibili".
3. Le finalità perseguite sono riferite:
 - al mantenimento solo temporaneo della destinazione produttiva, fino alla cessazione dell'attività in atto, con l'obiettivo di completare il tessuto edilizio prevalentemente residenziale mediante interventi coerenti con i caratteri dell'intorno;
 - al miglioramento della qualità ambientale complessiva, con la sostituzione delle residue presenze non residenziali funzionalmente obsolete o fonti di inquinamento acustico o atmosferico;
 - alla possibilità di riconversione degli immobili da usi produttivi a usi commerciali e/o residenziali, anche mediante interventi di demolizione con ricostruzione.
4. Per le attività produttive in atto è previsto un doppio regime:
 - il mantenimento temporaneo dell'attività in corso con possibilità di subentro/sostituzione solo con immediato miglioramento delle condizioni ambientali (eliminazione di rumori, vibrazioni, emissioni gassose, scarichi speciali, ecc.);
 - il cambiamento di destinazione d'uso da produttivo a terziario/residenziale, anche mediante demolizione con ricostruzione attuabile con incentivo volumetrico.
5. Nel periodo di temporanea compatibilità sono ammessi:
 - interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione
 - ampliamenti nella misura massima del 10% della Slp esistente, nel rispetto di:
 - Dc = distacco dai confini di proprietà = ml 5,00
 - De = distacco tra fabbricati = ml 10,00
 - Ds = distacco minimo dai cigli stradali = ml 7,50
 - H = altezza del fabbricato = all'esistente
6. Gli interventi di ampliamento dei volumi esistenti, ove ammissibili, saranno consentiti solo subordinatamente alla presentazione di perizia, costituita da relazione e grafici e redatta da tecnico abilitato, che descriva, in riferimento all'intera proprietà, le quantità planivolumetriche esistenti, le tipologie costruttive, i materiali, le caratteristiche delle aree libere e le attività produttive in atto.

7. (omissis)

8. Ai fini del rilascio dei titoli abilitativi edilizi deve essere garantito il rispetto di tutte le prescrizioni vigenti in materia di inquinamento atmosferico e acustico, di scarichi, di salubrità degli ambienti di lavoro.

9. Il cambiamento di destinazione d'uso da produttivo a commerciale, essendo urbanisticamente rilevante, può essere ammesso esclusivamente per esercizi non superiori a quelli di prima fascia o di prossimità ($S_v < 300$ mq) mediante Titolo abilitativo convenzionato per la verifica delle dotazioni di aree standard, degli oneri economici pertinenti, ecc. con i criteri e la disciplina di cui di cui al Titolo 3° seguente.

10. E' sempre concessa ai proprietari la facoltà di proporre, mediante Piani Attuativi, interventi di demolizione con ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica, finalizzati alla realizzazione di edilizia residenziale/commerciale.

In tal caso le SIp/Src esistenti possono trasformarsi, con i limiti per il commercio richiamati al precedente punto 9, in Src e SIp con un incremento del 30% a titolo premiale, nel rispetto delle altezze e delle distanze previste nell'ambito in cui si attua l'intervento.

Al beneficio di cui sopra può essere sommato, in presenza dei requisiti previsti, il vantaggio dell'incentivazione urbanistica di cui al precedente articolo 9 delle presenti norme.

Articolo 25. Localizzazione delle attività terziarie.

1. Le attività terziarie si dividono in due categorie: commerciali e di erogazione di servizi.

2. Le presenze commerciali assumono, nel territorio comunale, caratterizzazioni alternative: o si configurano come aree e immobili a esclusiva destinazione commerciale, ovvero sono costituite da insediamenti puntiformi, spesso di modeste dimensioni, caratterizzati sovente da una commistione funzionale tra attività commerciali dislocate al piano terra e attività residenziale o uffici privati situati ai piani superiori.

3. Le finalità perseguite sono riferite:

- al mantenimento e possibilmente all'incremento delle attività in essere;
- al miglioramento ambientale e all'incremento di dotazione di aree di parcheggio;
- alla possibilità di favorire riconversioni d'uso, da produttivo a commerciale, soprattutto per piccole unità produttive inserite in ambiti residenziali (per eliminare i disturbi di lavorazione) e per capannoni industriali posti lungo la SP 341 e il primo tratto della via per Sant'Alessandro (ove si auspica una maggiore affermazione dell'attività commerciale).

4. Le attività di vendita al dettaglio si distinguono in:

- negozi alimentari e non alimentari;
- le attività di somministrazione di alimenti e bevande (ristoranti, pizzerie, bar, osterie, birrerie, pub e simili).

Tali attività sono disciplinate dal Titolo terzo delle presenti norme; le attività di somministrazione di alimenti e bevande sono sottoposte anche al dettato della Deliberazione della Giunta Regionale Lombarda 8/6495 del 23 gennaio 2008.

5. Le attività di erogazione di servizi si distinguono in:

- uffici direzionali / studi professionali;
- istituti di credito / attività finanziarie;
- agenzie assicurative, turistiche, immobiliari;
- ambulatori, centri diagnostici.

Tali attività non vengono assoggettate a disposizioni particolari quando dispongano di superficie utile inferiore a mq 150; per la quota eccedente vengono assimilate ai negozi e ne seguono le prescrizioni relative alla dotazione di aree di parcheggio.

6. Le attività di commercio all'ingrosso e di vendita al dettaglio su aree pubbliche seguono le prescrizioni del D.lgs. 114/1998 e del D.lgs. 59/2010 (articolo 70 in particolare).

7. Nelle aree a specifica destinazione commerciale le modalità di intervento diretto sono le seguenti:

Sc = superficie coperta = 50%

H = altezza del fabbricato = ml 10,00

Ip = indice di permeabilità = 20%

De = distacco tra fabbricati = ml 10,00

Ds = distacco minimo dai cigli stradali = ml 7,50

In tali attività si intendono pure ricomprese, in quanto pertinenze delle stesse, residenze per esigenze di custodia e servizio, in misura di un alloggio con Src <150 mq per medie strutture di rilevanza locale (Sv > 300 mq).

E' esclusa la dotazione di superfici residenziali per unità < 300 mq.

8. Nelle aree a specifica destinazione commerciale le destinazioni non ammesse sono:

- gli edifici completamente residenziali, escluse le pertinenze sopra richiamate;
- le attività produttive, industriali e artigianali;
- edifici, strutture e attrezzature per l'esercizio delle attività agricole.

Titolo 3°

Disciplina del commercio

Articolo 26. Definizione delle attività commerciali.

1. Le presenti disposizioni riguardano le attività di commercio come definite dal D.lgs 31 marzo 1998 n.114 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio) e dal D.lgs 26 marzo 2010 n.59 (Attuazione della Direttiva 2006/123/CEE relativa ai servizi nel mercato interno).

2. Le attività di vendita al dettaglio si suddividono nelle seguenti categorie in rapporto alle superfici di vendita (Sv):

- **VIC** = esercizi di vicinato con Sv < mq 150
- **MS** = medie strutture di vendita che ai fini urbanistici si distinguono in:
 - MS di prima fascia (di prossimità) con Sv compresa fra 151 e 300 mq;
 - MS di seconda fascia (di rilevanza locale) con Sv compresa fra 301 e 1.500 mq;
- **GS** = grandi strutture di vendita con Sv > mq 1.500
- **CC** = centro commerciale: media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.

3. Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende l'area destinata ai clienti, compreso quella occupata da banchi, scaffalature, vetrine di esposizione delle merci, spazi utilizzati dal personale a diretto contatto del pubblico (retrobanchi di vendita, zona casse, ecc.). Dalla Sv resta pertanto esclusa la superficie di magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

4. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle Sv dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti.

5. La superficie di vendita degli esercizi concernenti in via esclusiva l'esposizione e la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobili, autoveicoli, attrezzature e prodotti per l'edilizia e similari), è computata nella misura di 1/10 della Slp. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche indicate, salvo che sia chiesta e ottenuta la prescritta autorizzazione ai sensi della normativa statale e regionale vigente in materia.

Articolo 27. Tipologie di domande commerciali ammissibili.

1. All'interno del tessuto consolidato è sempre consentito l'insediamento di negozi di vicinato, essendo considerati come presenze connaturate al contesto urbano.

2. Le medie strutture di vendita di prima fascia (di prossimità) con $S_v < m_q 300$ possono essere insediate negli ambiti residenziali che ne prevedano la presenza, previa verifica delle dotazioni di aree per la sosta dei veicoli.

3. Le medie strutture di vendita di seconda fascia (di rilevanza locale) con $S_v > m_q 300$ possono essere insediate esclusivamente in aree o immobili dismessi ove sia ammessa la destinazione d'uso commerciale, anche per cambio di destinazione d'uso, poste lungo la SP 341 e il primo tratto della via per Sant'Alessandro.

L'insediamento è subordinato alla definizione con gli uffici competenti di specifici studi e soluzioni viabilistiche e comunque nell'ambito di un piano attuativo convenzionato che definisca gli interventi di compensazione urbanistica e di mitigazione ambientale, nonché gli standard qualitativi correlati.

4. Non è consentito, su tutto il territorio comunale, l'insediamento di grandi strutture di vendita con $S_v > m_q 1.500$.

5. Vengono confermate tutte le attività commerciali presenti sul territorio comunale.

Dovranno essere verificate le dotazioni di aree per la sosta dei veicoli e le condizioni della viabilità di accesso in caso di ampliamento, accorpamento, concentrazione, e trasferimento, nonché di subentro di nuova attività con $S_v > 300 m_q$, con obbligo di eventuale adeguamento mediante permesso di costruire convenzionato.

6. Gli interventi edilizi relativi all'apertura di nuove attività commerciali non dovranno alterare, soprattutto negli ambiti di interesse storico e ambientale, i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione, in coerenza con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

Articolo 28. Contestualità dei procedimenti per le autorizzazioni commerciali.

1. Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi di vicinato è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico-edilizio.

2. Quando per la realizzazione di opere edilizie finalizzate all'apertura di un esercizio di vendita di media struttura ci si avvalga del procedimento di Permesso di costruire, l'istanza per il rilascio del titolo abilitativo edilizio deve essere inoltrata contestualmente all'istanza per il rilascio dell'autorizzazione commerciale. Il Permesso di costruire è rilasciato negli stessi termini previsti per il rilascio dell'autorizzazione commerciale; comunque la conclusione del procedimento edilizio non potrà precedere la determinazione sull'istanza di autorizzazione commerciale, condizionata dall'agibilità dei locali.

3. Quando per la realizzazione di opere edilizie finalizzate all'apertura di un esercizio di vendita di media struttura ci si avvalga del procedimento di DIA/SCIA, la stessa deve essere inoltrata contestualmente all'istanza per il rilascio dell'autorizzazione commerciale. Il termine previsto per l'efficacia della dichiarazione/segnalazione rimane sospeso fino alla determinazione sull'istanza di autorizzazione commerciale.

4. Quando l'intervento edilizio per l'apertura di un esercizio di vendita di media struttura necessiti di preventivo piano attuativo, contestualmente all'avvio del procedimento di pianificazione attuativa deve essere presentata l'istanza per il rilascio dell'autorizzazione commerciale.

5. In nessun caso la conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizia può precedere le determinazioni sulla domanda di autorizzazione commerciale.

6. Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione di cui all'articolo 146 del D.Lgs. 42/2004 deve essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente ad essa rispettando le procedure di cui all'articolo 82 della LR 12/05 e i criteri regionali contenuti nella deliberazione di Giunta Regionale n. VI/30194 del 25 luglio 1997.

Articolo 29. Criteri e norme per il rilascio di autorizzazioni commerciali.

1. Ai sensi dell'articolo 3 della Legge 248/2006, le attività commerciali individuate dal D.lgs 114/1998 e di somministrazione di alimenti e bevande sono svolte senza i seguenti limiti e prestazioni:

- l'iscrizione a registri abilitanti ovvero possesso di requisiti professionali soggettivi per l'esercizio di attività commerciali, fatti salvi quelli riguardanti il settore alimentare e della somministrazione degli alimenti e delle bevande;
- il rispetto di distanze minime obbligatorie tra attività commerciali appartenenti alla medesima tipologia di esercizio;
- le limitazioni quantitative all'assortimento merceologico offerto negli esercizi commerciali, fatta salva la distinzione tra settore alimentare e non alimentare;
- il rispetto di limiti e parametri numerici legati alla consistenza o alla superficie complessiva delle strutture commerciali esistenti sul territorio.

2. Le nuove medie strutture di vendita di prima fascia (di prossimità) con $S_v < m_q 300$ e quelle che comportino un aumento (per ampliamento, accorpamento, concentrazione, trasferimento) fino al 20% della S_v autorizzata, il rilascio dell'autorizzazione commerciale è subordinato unicamente alla disponibilità delle aree a parcheggio richieste, senza ricorso alla monetizzazione.

3. Le nuove medie strutture di vendita di seconda fascia (di rilevanza locale) con $S_v > m_q 300$ e quelle che comportino un aumento (per ampliamento, accorpamento, concentrazione, trasferimento) oltre il 20% della S_v autorizzata, il rilascio dell'autorizzazione commerciale è subordinato:

- alla disponibilità delle aree a parcheggio richieste, senza ricorso alla monetizzazione;
- alla valutazione dell'impatto di insediamento.

4. Oltre agli elementi prescritti dalle norme in vigore, per la valutazione dell'impatto di insediamento si deve tener conto:

- dei problemi di accessibilità e congestione del traffico;
- della realizzazione di efficaci soluzioni, proposte dal richiedente e insistenti sull'area di intervento in ordine all'accessibilità veicolare, pedonale e ciclabile;
- della situazione dei parcheggi, tenendo conto della disponibilità di spazi di sosta esistenti in aree limitrofe all'insediamento commerciale
- compatibilità della rete viaria con la tipologia di veicoli necessari per i rifornimenti;
- adeguatezza delle aree di carico/scarico delle merci;
- della possibile riqualificazione del tessuto urbano.

Articolo 30. Dotazione di aree di parcheggio per attività commerciali.

1. La costruzione di nuovi edifici a destinazione commerciale e il cambio di destinazione d'uso di un immobile per realizzare attività commerciali comportano l'obbligo di realizzare aree di parcheggio, accessibili al pubblico almeno durante gli orari di apertura, in ragione di 1 mq / mq di Sv, fatte salve le precisazioni che seguono.
2. Il calcolo della dotazione di parcheggio pubblico o di uso pubblico deve essere effettuato conteggiando le superfici a destinazione commerciale, compresi, oltre agli spazi destinati alla vendita e alla distribuzione, anche gli spazi di esposizione ed i magazzini commerciali qualora siano accessibili al pubblico.
3. Ai fini del soddisfacimento del fabbisogno di parcheggi pubblici sono computabili, oltre alle aree cedute al Comune, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico disciplinato con convenzione o atto unilaterale.
4. Gli esercizi di vicinato ricadenti nei nuclei di antica formazione sono esonerati dall'obbligo di disporre di aree di parcheggio.
5. I nuovi insediamenti commerciali, gli ampliamenti di attività esistenti (limitatamente alla Sv di ampliamento) e gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande non possono monetizzare le aree a parcheggio richieste.
6. In presenza di cambio di destinazione d'uso, quando sia riconosciuta la materiale impossibilità di mettere a disposizione tutte le aree richieste, è ammessa la monetizzazione (cfr articolo 6.12) di una quota delle aree destinate a parcheggio con i seguenti criteri:
 - a) cambio di destinazione da residenziale a commerciale: gli esercizi di vicinato (Sv<150 mq) possono monetizzare fino all'80% delle aree richieste; le medie strutture di prima fascia o di prossimità (Sv<300 mq) possono monetizzare fino al 50% delle aree richieste; gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande non possono monetizzare le aree a parcheggio richieste;
 - b) cambio di destinazione da produttivo a commerciale: le medie strutture (Sv fino a 1.500 mq) possono monetizzare fino al 50% delle aree richieste. Non possono monetizzare gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e le attività il cui impatto di insediamento (cfr articolo 28.4) rilevi un elevato carico di traffico veicolare (alimentari, supermercati ecc.)
7. Qualora nelle immediate vicinanze di un'attività commerciale sia già presente una dotazione di parcheggi ad uso pubblico, sufficiente a coprire le necessità degli insediamenti

come sopra descritti, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione potranno essere aumentate le percentuali di monetizzazione delle aree a parcheggio richieste mediante sottoscrizione di convenzione.

8. I nuovi insediamenti commerciali devono prevedere un'adeguata sistemazione paesaggistica dei parcheggi e delle fasce di rispetto stradale, dotandoli, ove possibile, di alberature.

Titolo 4°
Disciplina urbanistica ed edilizia
nelle aree a destinazione agricola e boschiva

Articolo 31. Aree agricole produttive.

1. Il PR recepisce le indicazioni del PTCP confermando la vocazione agricola delle aree individuate a livello provinciale con efficacia prescrittiva. Tali aree sono finalizzate ad accogliere l'attività primaria produttiva tesa all'utilizzazione del suolo e allo sviluppo dell'agricoltura, intesa quale componente del sistema economico del territorio.

2. Oltre ai fini propriamente agricoli, le finalità perseguite per questo ambito sono:

- la valorizzazione dei caratteri paesaggistici e ambientali e dei valori naturali e antropici tipici del territorio agricolo;
- la salvaguardia della campagna, con la promozione della relazione tra l'uso del suolo a fini agricoli e la sua fruizione ambientale di valenza educativa, ricreativa e culturale.

3. Nelle aree destinate all'attività agricola sono ammesse, mediante interventi diretti, esclusivamente le opere funzionali alla conduzione del fondo, e precisamente:

- a) case rurali per la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda;
- b) stalle ed edifici per allevamenti (esclusi gli allevamenti di suini non destinati ad uso familiare) fermo restando il rigoroso rispetto delle norme di cui all'articolo 233 e seguenti del Testo Unico Leggi Sanitarie n.1265/1934 e successive modificazioni);
- c) silos, serbatoi idrici, magazzini, fienili, ricoveri per macchine, attrezzature, materiali e prodotti agricoli;
- d) costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli direttamente effettuate dalle aziende insediate e costruzioni destinate alla dotazione dei servizi accessori connessi;
- e) serre per colture.

4. Risulta ammessa anche l'attività di agriturismo nel rispetto della vigente legislazione statale e regionale in materia. In tale specifica attività è consentito l'insediamento di ristoranti e trattorie destinati al turismo e all'agriturismo sulla base di progetti che prevadano il recupero di immobili esistenti con adeguato inserimento nell'ambiente circostante e la salvaguardia delle peculiari caratteristiche.

5. La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa unicamente mediante Permesso di costruire, che può essere rilasciato esclusivamente:

- all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui al punto 7 successivo, a titolo gratuito;
- in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale, al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione; nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze e uffici, e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;
- quando le esigenze abitative non possono essere soddisfatte mediante interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- soltanto contestualmente alla realizzazione delle opere e degli impianti destinati alle attività agricole, ovvero quando tali opere ed impianti siano già esistenti e funzionanti.

6. I parametri di edificabilità (If) per le abitazioni dell'imprenditore agricolo sono i seguenti:

Src = 0,02 mq/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;

Src = 0,0033 mq/mq su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente, per un massimo di mq 166,66;

Src = 0,01 sugli altri terreni agricoli.

Sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché ampliamenti e completamenti nel rispetto degli indici precedenti. Per tali interventi è possibile l'utilizzazione della D.I.A.

7. Gli edifici accessori (attrezzature e infrastrutture produttive elencate all'articolo 59 comma 1 della LR 12/2005) non sono sottoposti a puntuale verifica di If, ma non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, costituita da tutti gli appezzamenti anche non contigui, compresi quelli ubicati in comuni contermini, con le seguenti deroghe:

- per le aziende orto-floro-vivaistiche tale rapporto non dovrà superare il 20%;
- per le serre tale rapporto non dovrà superare il 40%.

I limiti sopra esposti non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

8. Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri indicati nei precedenti punti 6 e 7 possono essere incrementati del 20%.

9. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

10. Per tutti gli edifici in zona agricola produttiva, di cui ai precedenti punti 6 e 7, sono prescritte le seguenti modalità di attuazione:

Dc = distacco dai confini di proprietà = ml 10,00

De = distacco tra fabbricati = ml 10,00

Ds = distacco minimo dai cigli stradali = ml 20,00

H = altezza dei fabbricati residenziali e assimilati = ml 7,50 (massimo 2 piani fuori terra)

11. Le nuove stalle di norma devono essere poste alla distanza minima di ml 200 dal perimetro delle zone, esistenti o previste, a destinazione diversa da quella agricola, anche se ricadenti in altri territori comunali. Detta distanza potrà essere ridotta a non meno di ml 100 nel caso di allevamenti di modesta dimensione, sentito il parere dell'ASL.

12. Ogni intervento relativo a edifici per allevamenti zootecnici e per lavorazioni di prodotti agricoli è sempre subordinato alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque ed alla adozione di particolari tecniche atte a garantire per le acque di scarico i limiti di accettabilità previsti dalle norme vigenti o, comunque, prescritti dall'ASL.

13. Agli effetti dell'applicazione delle presenti norme è definita "serra" ogni tipo di costruzione costituita da intelaiatura o struttura portante metallica o muraria, e da ampie superfici di copertura e/o laterali in vetro o in materiali plastici, finalizzata alla coltivazione di piante e vegetali con tecniche e tecnologie che necessitano di essere realizzate in ambiente protetto.

La collocazione delle serre potrà essere effettuata sulla base di una relazione agronomica che ne individui i caratteri e ne motivi le esigenze localizzative rispetto ai sedimi condotti dall'Azienda in rapporto all'organizzazione complessiva della stessa.

L'Amministrazione, per motivate esigenze di impatto ambientale e paesistico, potrà prescrivere diverse collocazioni delle serre all'interno delle aree condotte dall'Azienda, fermo restando il rispetto della razionalità della nuova collocazione prescritta, in rapporto alle esigenze di conduzione dell'attività.

14. Le coperture stagionali a protezione delle colture non sono soggette ad alcuna autorizzazione.

15. Costruzioni di tipo rurale già esistenti e localizzate in aree a destinazione incompatibile (di fatto o per previsioni del Piano delle Regole) e in contrasto con le presenti Norme, non possono essere modificate o ampliate: sono ammesse le sole opere manutentive e

gli adeguamenti tecnologici. Tali costruzioni dovranno essere gradualmente trasferite e comunque trasformate nei tempi e nei modi che saranno a tal fine concordati con l'Amministrazione Comunale.

16. Negli ambiti agricoli sono vietati:

- gli allevamenti intensivi di animali (in particolare di suini);
- movimenti di terra, scavi e riporti non connessi all'esercizio dell'attività agricola, apertura o riattivazione di cave, estrazione di ghiaia, sabbia;
- depositi di materiali provenienti da scavi o demolizioni, finalizzati ad alterare il profilo dei fondi o formare nuove strade interpoderali o modificare la geometria di quelle esistenti;
- disboscamenti e tagli non autorizzati dalle autorità competenti;
- discariche a cielo aperto di rifiuti, rottami e depositi estranei all'attività agricola;
- impianti di smaltimento e trattamento rifiuti;
- interventi modificativi del regime delle acque, fatte salve le derivazioni per uso agricolo autorizzate dalle autorità competenti.
- la soppressione degli elementi strutturali della morfologia silvana quali balze, muri a secco, strade interpoderali;
- la sistemazione dei suoli con pavimentazioni non permeabili.

17. Possono essere assentiti, esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio rurale-boschivo, edifici di piccole dimensioni con superficie utile rapportata ad 1mq/1.000 mq di superficie del terreno pertinenziale, comunque con dimensione minima garantita di mq 4,00 e dimensione massima non superiore a mq 16,00, previa presentazione al Comune di atto di impegno di cui all'articolo 62 comma 1 bis della LR 12/2005.

I caratteri dell'edificio saranno improntati alla massima semplicità e obbligatoriamente valutati dalla locale Commissione per il paesaggio.

In linea generale sono ammesse strutture in legno (le cosiddette "casette da giardino") con altezza delle pareti non superiore a ml 2,10, falde inclinate e altezza in colmo non superiore a ml 3,00; sono escluse strutture metalliche o in muratura.

18. Nelle aree agricole di regola non sono ammesse recinzioni, salvo che per comprovate necessità legate alla conduzione del fondo. In tal caso, previa approvazione amministrativa, dovranno essere di tipo trasparente con altezza massima non superiore a ml 1,50, senza fondazione continua e senza cordolo in calcestruzzo.

Si richiama che in corrispondenza di corridoi ecologici e varchi di relazione non sono ammesse recinzioni di qualsiasi tipo o ostacoli, anche naturali, come siepi o fitti filari di arbusti, al fine di non isolare le aree di biodiversità.

Articolo 32. Aree agricole urbane.

1. In continuità con il tessuto urbano sono presenti aree caratterizzate da utilizzo agricolo residuale, che concorrono alla pianificazione del territorio comunale attraverso la valorizzazione delle funzioni non tanto di produzione, quanto di presidio ambientale, di riqualificazione e diversificazione del paesaggio, nonché di mitigazione e compensazione degli effetti ambientali negativi indotti dall'urbanizzato esistente.

2. Le finalità perseguite in questi ambiti sono:

- la salvaguardia della vegetazione presente e l'attivazione di nuovi impianti a base di alberi, arbusti e prato rappresentativi dell'immagine urbana e della sua qualità;
- la conservazione della produzione agricola urbana e la valorizzazione degli orti urbani;
- la salvaguardia della campagna, con la promozione della relazione tra l'uso del suolo a fini agricoli e la sua fruizione ambientale di valenza educativa, ricreativa e culturale.

3. Nelle aree agricole urbane, non sottoposte ad individuazione puntuale del PTCP, non sono previste conduzioni aziendali dell'imprenditore o dell'azienda agricola; pertanto non vi trovano applicazione le possibilità edificatorie previste per le aree agricole produttive.

Sono ammesse esclusivamente le opere funzionali alla conduzione dell'orto urbano, ovvero tettoie e manufatti accessori destinati a ricovero attrezzi, che non possono superare il rapporto di copertura del 4% dell'area pertinenziale.

Le costruzioni avranno caratteristiche costruttive improntate alla massima semplicità, con esclusione di opere murarie; dovranno essere autorizzate, previa valutazione della locale Commissione per il paesaggio. In linea generale sono ammesse strutture in legno (tettoie e le cosiddette "casette da giardino") con altezza delle pareti non superiore a ml 2,10, falde inclinate e altezza in colmo non superiore a ml 3,00.

4. Nelle aree agricole urbane sono permessi, oltre alla manutenzione del verde, gli interventi di nuovo impianto di vegetazione, la realizzazione di orti urbani, e la messa a dimora di alberi da frutta. Pertanto, previa approvazione amministrativa, sono ammesse recinzioni che dovranno essere di tipo trasparente con altezza massima non superiore a ml 1,50, senza fondazione continua e senza cordolo in calcestruzzo.

5. Le coperture stagionali a protezione delle colture non sono soggette ad alcuna autorizzazione.

6. Negli ambiti agricoli urbani sono vietati:

- gli edifici, le infrastrutture e le serre per colture aziendali di cui all'articolo 31, commi 6, 7 e 13;
- gli allevamenti intensivi di animali, mentre sono ammessi piccoli allevamenti di animali da cortile per uso familiare, purché collocati in posizione isolata, lontano da edifici presenti su fondi confinanti (minimo ml 20,00);
- movimenti di terra, scavi e riporti non connessi all'esercizio dell'attività agricola, apertura o riattivazione di cave, estrazione di ghiaia, sabbia;
- disboscamenti e tagli non autorizzati dalle autorità competenti;
- discariche a cielo aperto di materiali provenienti da scavi o demolizioni, rifiuti, rottami e depositi estranei all'attività agricola;
- impianti di smaltimento e trattamento rifiuti;
- interventi modificativi del regime delle acque, fatte salve le derivazioni per uso agricolo autorizzate dalle autorità competenti.
- la sistemazione dei suoli con pavimentazioni non permeabili.

Articolo 33. Aree boschive.

1. Il PR riconosce il bosco quale elemento strategico per la gestione del territorio, come risorsa economica di supporto e integrazione dell'attività agricola e come importante componente del paesaggio di valore ambientale.

2. Le finalità perseguite negli ambiti boschivi sono:

- il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri paesaggistici propri del territorio aperto;
- la salvaguardia e la qualificazione, in quanto funzionale alla tutela del suolo e al ripristino delle potenzialità paesistiche ed ecologico-ambientali;
- la promozione del valore multifunzionale dei boschi (funzione naturalistica, paesaggistica, protettiva, produttiva, didattico-fruitiva, di mitigazione ambientale).

3. Il PR recepisce il PIF provinciale come strumento di valorizzazione delle risorse silvo-pastorali e si conforma alle prescrizioni, alle direttive e agli indirizzi da esso dettati. In particolare, recepisce la delimitazione delle aree boscate distinte in:

- a) aree passibili di trasformazione
- b) aree non passibili di trasformazione

4. Nelle aree passibili di trasformazione la Provincia può autorizzare interventi a fronte di richieste corredate da relazione forestale ed ambientale, riportante anche le opere di compensazione, redatta da dottore agronomo o forestale. Opere relative alla viabilità e alla sistemazione idraulica sono di competenza di altri professionisti abilitati.

5. Le aree non passibili di trasformazione coincidono, nel territorio di Castronno, con le 'core areas' di 2° livello, i corridoi ecologici, i varchi e le fasce tampone; nonché con la fascia A del PAI.

6. Fermo restando che si intende qui richiamata la normativa del PIF provinciale, in questi ambiti è vietato qualsiasi intervento di trasformazione che alteri in modo significativo i caratteri e gli equilibri naturali. E' ammesso lo svolgimento di attività agricola in grado di promuovere la relazione tra l'uso del suolo ai fini agricoli e la sua fruizione ambientale.

7. In considerazione della fragilità intrinseca delle aree boschive e in relazione al preminente ruolo di tutela del sistema paesistico e ambientale, in questi ambiti, che pure concorrono alla possibilità di computo della superficie aziendale complessiva ai fini edificatori di cui all'articolo 31 commi 6 e 7, non sono ammesse nuove edificazioni né recinzioni.

Titolo 5°

Disciplina urbanistica ed edilizia

negli ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico
e nelle aree non soggette ad interventi di trasformazione

Articolo 34. Sistema delle aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico.

1. Il PR individua ampie porzioni del territorio comunale nelle quali ricadono aree che possiedono caratteristiche rilevanti sotto il profilo ambientale, naturalistico ed ecologico e che necessitano di una riqualificazione naturalistica dal punto di vista paesistico. Vi fanno parte quindi le aree destinate alla conservazione dei valori naturalistici esistenti, alla ricostruzione del bosco, al risanamento di elementi di degrado esistenti, al mantenimento delle coltivazioni agricole, costituenti elemento di valore del paesaggio. Inoltre, tali aree sono interessate da corridoi ecologici e varchi a scala provinciale intesi come fasce di territorio che presentano una continuità territoriale in grado di collegare ambienti naturali tra loro diversificati.

2. Le finalità perseguite per questo ambito sono:

- il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri ambientali, paesaggistici nonché dei valori naturali e antropici propri del territorio agricolo;
- la salvaguardia, la qualificazione e il potenziamento in quanto funzionali alla tutela, al ripristino ed alla valorizzazione delle potenzialità ambientali e paesaggistiche della campagna e del bosco;
- lo sviluppo degli ecosistemi esistenti, in funzione del potenziamento dei corridoi ecologici all'interno del territorio comunale di Castronno e in rapporto agli ambiti naturali del Comune di Sumirago ad ovest e del bacino del torrente Arno a nord, in territorio di Brunello;
- il risanamento degli elementi di degrado del paesaggio, con l'eliminazione degli usi impropri del suolo.

3. Negli ambiti appartenenti al Sistema delle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico non è ammessa alcuna edificazione (serre di coltivazione comprese), ma esclusivamente interventi dettati da esigenze di protezione dell'ambiente naturale, e di mantenimento delle attività di coltivazione dei suoli purchè queste non comportino trasformazioni culturali tali da modificare i caratteri peculiari dell'ambiente nel quale vengono

realizzate, anche in rapporto alle componenti vegetazionali ed in particolare ai caratteri dei boschi.

4. Le aree ricomprese negli ambiti di cui sopra, qualora siano utilizzate per l'attività agricola, sono computabili agli effetti del dimensionamento delle strutture aziendali, condotte dall'imprenditore o dall'azienda agricola, ai fini dell'applicazione degli indici di edificabilità di cui all'articolo 31 commi 6, 7 e 13 delle presenti norme.

5. Qualsiasi trasformazione colturale sarà soggetta alla presentazione di un Piano di intervento predisposto da esperto nella materia agraria abilitato, regolarmente iscritto all'Albo Professionale; il Piano sarà approvato solo quando Il Comune, avvalendosi delle consulenze ritenute più opportune, abbia verificato il sostanziale rispetto dei caratteri peculiari della zona.

6. Le aree ricadenti negli ambiti di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico possono essere dichiarate, in tutto o in parte, di rilevanza pubblica ed essere acquisite al patrimonio comunale mediante acquisto a trattativa bonaria o esproprio al quale può essere applicato il principio della compensazione urbanistica, a fronte della cessione gratuita al Comune.

7. In alternativa all'acquisizione di cui sopra, il Comune può optare per la semplice utilizzazione delle aree, regolata da apposita convenzione stipulata con la proprietà, avente per oggetto la pubblica fruizione nei limiti e alle condizioni concordate.

8. L'accesso al pubblico deve essere regolamentato, escludendo comunque tutte le concentrazioni di persone motivate da feste popolari, comizi, concerti e assembramenti vari.

9. Gli unici mezzi meccanici di cui può essere autorizzato il transito nelle aree in parola sono esclusivamente quelli agricoli e necessari per la manutenzione del verde naturale.

10. Gli interventi sul patrimonio vegetale devono essere limitati alla corretta gestione delle essenze mediante operazioni di pulizia, taglio periodico, ripristino di essenze tradizionali.

11. Negli ambiti appartenenti al Sistema delle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico trovano rigorosa applicazione tutte le norme di salvaguardia ambientale di cui ai precedenti punti e al successivo articolo 35.

Articolo 35. Rete ecologica: core-areas, corridoi ecologici, varchi di relazione.

1. Il PR riprende spirito e contenuti del PTCP, senza necessità di apportare modifiche, ma semplicemente definendo più puntualmente, a scala maggiore sulle tavole grafiche, gli elementi costitutivi della rete ecologica provinciale.

2. La costituzione di una rete ecologica di livello locale, in grado di creare una continuità spaziale tra ambienti naturali e seminaturali si costituisce come premessa della auspicata connessione con la rete ecologica sovracomunale, provinciale, regionale e con il sistema dei parchi.

3. I principali elementi costitutivi della rete ecologica nel territorio di Castronno sono: le “core-areas”, i corridoi ecologici, i varchi.

3.1. Le “**core-areas**” (di secondo livello nel territorio castronese), sono aree caratterizzate da presenze di biodiversità che consentono la diffusione di popolazioni di organismi animali e vegetali. L’indirizzo primario è il miglioramento dal punto di vista ecologico, finalizzato ad ospitare una stabile e diversificata vita selvatica.

3.2. I **corridoi ecologici** sono costituiti da aree a struttura generalmente lineare che connettono le sorgenti di biodiversità in modo da favorire il mantenimento dei flussi riproduttivi degli organismi viventi. L’obiettivo è il mantenimento della continuità della copertura vegetale e l’incremento dei livelli di dotazione naturalistica, al fine di aumentare l’accessibilità a zone altrimenti precluse. Queste fasce di naturalità, con funzione connettiva, non possono essere oggetto di modificazioni in grado di interferire con la continuità delle direttrici di permeabilità; pertanto non sono ammesse recinzioni di qualsiasi tipo o ostacoli, anche naturali, come siepi o fitti filari di arbusti.

3.3. I **varchi di relazione** hanno la funzione di impedire l’interruzione dei corridoi ecologici da parte dell’antropizzazione avanzante, in modo da non isolare le aree di biodiversità. Valgono le medesime prescrizioni dettate per i corridoi ecologici.

4. Potrà essere affidata a sponsor privati la manutenzione di percorsi attrezzati lungo i corridoi ecologici.

Articolo 36. Sistema delle aree non soggette ad interventi di trasformazione.

1. Appartengono a questo sistema le aree del territorio comunale che presentano caratteristiche di modestissima antropizzazione, perché storicamente sottratte a qualsiasi forma di utilizzazione per la loro conformazione (pendenze accentuate, presenza di rischio idraulico e geologico). Sono caratterizzate da un elevato livello di naturalità e sono meritevoli di una gestione attenta per prevenire e contenere fenomeni di dissesto e di progressivo degrado ambientale.

2. Le finalità perseguite per questo ambito sono:

- la tutela, il consolidamento e la valorizzazione dei caratteri di integrità naturale a livello geo-morfologico e floro-faunistico;
- il recupero dei contesti che hanno subito processi di degrado o si trovano in stato di abbandono;
- la conservazione degli interventi antropici storicamente intervenuti quali testimonianze da tutelare a futura memoria;
- il mantenimento e la valorizzazione dei percorsi tradizionali

3. Negli ambiti appartenenti al sistema delle aree non soggette ad interventi di trasformazione non è ammessa alcuna edificazione, ma esclusivamente interventi dettati da esigenze di protezione da rischi idraulici e geologici.

4. Gli interventi finalizzati alla mitigazione dei rischi saranno preventivamente valutati, sulla base di specifico progetto e prendendo in esame eventuali soluzioni alternative.

5. Il Piano individua graficamente e fa rientrare tra le aree di non trasformazione urbanistica:

- alcuni episodi di piccoli lotti di terreno che a suo tempo avevano ceduto i diritti edificatori al mappale contiguo mediante atto notarile, debitamente trascritto ai Registri Immobiliari;
- altri contenuti episodi di aree contigue all'autostrada rimaste inedificate, comunque non utilizzabili ai fini edificatori perché rientranti nella fascia di rispetto.

Titolo 6°
Disciplina urbanistica ed edilizia
negli ambiti di rispetto e di interesse pubblico

Articolo 37. Fasce ed aree di rispetto.

1. Le tavole di Piano individuano e determinano i limiti delle aree di rispetto o fasce di arretramento stradali, ferroviarie, cimiteriali e a salvaguardia delle risorse idriche; ove manchino l'individuazione o la determinazione anzidette, trovano comunque applicazione le disposizioni di legge statale e regionale.

2. Indipendentemente da quanto cartograficamente indicato nelle tavole di Piano, ma coerentemente alla profondità indicata, la fascia di rispetto va misurata dalla reale posizione dell'entità da salvaguardare.

3. Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto non possono essere edificate; sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo per le costruzioni già esistenti alla data di adozione del PGT.

4. Quando l'area di rispetto ricomprende parti di lotti edificabili individuate graficamente sulle tavole di Piano, la relativa superficie mantiene la potenzialità edificatoria che può essere trasferita nell'area di pertinenza contermina esterna alla fascia di rispetto, comunque nel rispetto delle prescrizioni relative all'ambito.

5. Le fasce e le aree di rispetto si articolano in:
 - a) fascia di rispetto stradale ai sensi del DPR 495/1992;
 - b) fascia di rispetto ferroviario ai sensi del DPR 753/1980;
 - c) fascia di rispetto dei corsi d'acqua pubblici ai sensi del Regio Decreto 523/1904;
 - d) fasce di rispetto dai luoghi di captazione dell'acqua potabile, dagli impianti di depurazione, dai metanodotti, dai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, dagli osservatori astronomici e astrofisici;
 - e) area di rispetto cimiteriale ai sensi del Testo Unico delle leggi sanitarie approvato con Regio Decreto 1265/1934 e del DPR 285/1990;
 - f) area di rispetto delle zone di interesse archeologico ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera m) del Dlgs 42/2004.

6. Sulle presenti norme prevalgono tutte le leggi e regolamenti statali e regionali in materia di aree e fasce di rispetto, anche se non risultano espressamente citati tutti gli aggiornamenti; e prevarrà altresì l'eventuale normativa sopravveniente.

Articolo 38. Fasce di rispetto stradale.

1. Le fasce di rispetto stradale sono destinate alla realizzazione di nuove strade di interesse pubblico, all'ampliamento e alla rettifica di quelle esistenti nonché alla realizzazione, all'ampliamento e alla modifica di attrezzature accessorie alla viabilità, quali corsie di servizio, marciapiedi, banchine, percorsi pedonali e ciclopedonali, parcheggi pubblici e spazi di manovra.

2. Le fasce di rispetto stradale, come determinate dal Nuovo Codice della strada, potranno variare in funzione delle effettive caratteristiche tecniche e funzionali assunte dalla nuova viabilità in sede di progetto esecutivo.

3. Si definiscono aree destinate a verde stradale quelle porzioni limitrofe alle sedi viarie meritevoli di un attento processo di riqualificazione e di forestazione urbana, anche per evitare fenomeni di abbandono ed uso improprio.

I soggetti proprietari di tali aree sono tenuti ad effettuare interventi di manutenzione mediante opere di sistemazione compatibili con le norme di sicurezza stradale.

4. Nelle fasce di rispetto stradale e nelle aree a verde stradale è ammessa, purché non venga a determinarsi pregiudizio per la sicurezza della circolazione e per l'incolumità delle persone, la realizzazione delle seguenti opere e infrastrutture:

- piste ciclabili e percorsi pedonali;
- volumi tecnici per impianti e servizi pubblici e di interesse pubblico (cabine gas, cabine energia elettrica, centraline telefoniche ecc);
- aree di sosta per veicoli di trasporto collettivo anche dotate di pensiline a protezione degli utenti del pubblico servizio;
- sistemazione a verde;
- rimodellazione del suolo in funzione paesaggistica ed ecologica;
- realizzazione di barriere antirumore.

5. Fino all'esecuzione degli interventi di cui al precedente punto, nelle fasce di rispetto è consentita la realizzazione di recinzioni temporanee e parcheggi di superficie.

6. Restano confermati gli edifici e gli impianti esistenti all'interno delle fasce di rispetto stradale dove sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con esclusione di ampliamenti e abbattimento con ricostruzione.

.

7. Quando il Piano prevede la sovrapposizione delle fasce di rispetto con altra zona edificabile, la parte sovrapposta mantiene la potenzialità edificatoria che può essere trasferita nell'area di pertinenza contermina esterna alla fascia di rispetto, purché siano rispettati i restanti parametri e le prescrizioni specifiche dell'ambito urbanistico.

8. Per quanto riguarda l'installazione provvisoria di chioschi, edicole e strutture temporanee nelle fasce di rispetto si rimanda all'articolo 46 seguente.

Articolo 39. Fasce di rispetto ferroviario.

1. Le fasce di rispetto ferroviario sono destinate alla salvaguardia delle linee ferroviarie esistenti o da modificare, compreso le relative opere e attrezzature di servizio.
2. La fascia di rispetto, indicativamente rappresentata nelle tavole di Piano, si estende per una profondità di ml 30,00 a partire dalla rotaia più esterna.
3. Alla fascia così individuata si applicano le disposizioni del DPR 753/1980; in particolare si richiama che la zona relativa alle infrastrutture ferroviarie è destinata a dar sede agli impianti pertinenti alla linea ferroviaria, comprendendo le opere d'arte quali sovrappassi/sottopassi sia veicolari che ciclopedonali, gli edifici, i manufatti e le attrezzature di stazione, eventuali opere di mitigazione ambientale (barriere fonoassorbenti), recinzioni, strade di servizio, spazi di parcheggio e di viabilità direttamente connessi alla stazione.
4. Negli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto ferroviario sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con esclusione di ampliamenti e abbattimento con ricostruzione.

Articolo 40. Fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

1. Lungo i corsi d'acqua pubblici e loro pertinenze, compresi i corsi d'acqua minori, stagionali o perenni, quand'anche non sia stata evidenziata cartograficamente la fascia di rispetto fluviale, sono vietate le attività elencate all'articolo 96 del R.D. 523/1904 e precisamente:

- entro la fascia di metri 10 dal piede degli argini o, in mancanza, dal ciglio delle sponde sono vietati gli scavi e la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, e le recinzioni emergenti dal piano di campagna;
- entro la fascia di metri 4 sono vietate le piantagioni e l'alterazione del terreno naturale.

2. Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua è consentita la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, aree verdi attrezzate, salvo eventuali limitazioni determinate da potenziali condizioni di rischio.

3. A distanza di metri 4 dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici sono ammesse recinzioni costituite da paletti e rete metallica.

4. Previa autorizzazione regionale, nelle aree di pertinenza fluviale sono ammesse le difese spondali radenti, che non superino il piano di campagna, e le opere provvisorie elencate agli articoli 97 e 98 del R.D. 523/1904 (modificato dal R.D. 1775/1933).

Dovrà essere comunque rispettata una fascia dell'ampiezza di 10 mt dalle sponde del corso d'acqua.

6. Lungo tutti i corsi d'acqua sono vietate:

- l'occlusione, anche parziale, effettuata mediante riporti;
- la copertura dell'alveo mediante tubi o elementi scatolari.

Eventuali opere di attraversamento dovranno essere autorizzate e realizzate mediante ponti a piena sezione in modo da non ridurre la larghezza dell'alveo.

Articolo 41. Fasce di salvaguardia dell'acqua potabile.

1. Al fine di assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque potabili erogate alla popolazione mediante pubblico acquedotto, e per tutelare lo stato delle risorse, ai sensi del D. Lgs 258/2000 sono individuate fasce di salvaguardia dei pozzi di captazione, distinte in zone di tutela assoluta e zone di rispetto.

2. La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante il luogo di captazione, di estensione pari a metri 10 di raggio. Essa deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente alle infrastrutture di servizio.

3. La fascia di rispetto, come derivante dagli studi geologici (**cf. Tavola DP 13**) e rappresentata sulle tavole di Piano, è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta, nelle dimensioni stabilite dalla normativa igienico sanitaria.

In essa, al fine di tutelare qualitativamente la risorsa idrica captata sono vietate le seguenti attività e destinazioni:

- aree cimiteriali e costruzioni edilizie di qualsiasi tipo;
- dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- accumulo di concimi organici, chimici, fertilizzanti e pesticidi;
- spandimento di concimi organici, chimici, fertilizzanti e 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;
- dispersione nel sottosuolo di acque piovane provenienti da piazzali e strade;
- apertura di cave che possono essere in connessione con la falda acquifera;
- apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative e quantitative della risorsa idrica;
- discariche di qualunque tipo anche se controllate, stoccaggio e gestione rifiuti;
- stoccaggio di prodotti pericolosi (chimici, radioattivi);
- centri di raccolta rottami, demolizione e rottamazione autoveicoli;
- pascolo e stazzo di bestiame che ecceda i 170 Kg/ha di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione;
- insediamento di fognature, pozzi perdenti e depuratori.

4. Per gli approvvigionamenti autonomi di acqua, non confluenti nel pubblico acquedotto, le autorità competenti impartiscono, caso per caso, le prescrizioni necessarie per la conservazione, la tutela della risorsa ed il controllo delle caratteristiche qualitative della acque destinate al consumo umano.

Articolo 42. Altre fasce di rispetto e vincoli.

1. Per coerenza con altri Piani, prescritti da specifiche normative, il PR ne recepisce i vincoli (**cf. Tavola DP 13**):

- Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del bacino del fiume Po: sono localmente individuate le fasce A (di deflusso della piena), B (di esondazione), C (di inondazione per piena catastrofica) con i relativi vincoli;
- Piano di classificazione acustica, con la suddivisione del territorio comunale in fasce di classe II, III, IV
- Fascia di rispetto dalla linea elettrodotto 130.000 V: ml 15,00 da ciascuna parte dell'asse linea. La disciplina inerente la protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici è dettata dalla Legge 36/2001 e dal DPCM 8 luglio 2003, che definisce obiettivi di qualità, limiti di esposizione e parametri per la previsione delle zone di rispetto. Nelle aree di gioco per l'infanzia, in ambienti abitativi, in ambienti scolastici e nei luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore giornaliere la distanza di prima approssimazione (DpA) viene determinata dall'Ente Gestore secondo le modalità di calcolo del Decreto 32618 del 29 maggio 2008.

2. Lo studio di individuazione del reticolo idrico minore è confluito nel Regolamento di polizia idraulica che fissa norme circa le fasce di rispetto:

- la fascia di tutela assoluta (quattro metri a partire dal ciglio di sponda o dal piede esterno degli argini) assimilabile, per norme di gestione, alla fascia A del PAI che vieta ogni attività di trasformazione, compresi i movimenti del terreno e le piantagioni;
- la fascia di tutela e rispetto, estesa dalla precedente per altri sei metri, con lo scopo di migliorare la rivalutazione naturalistica del corso d'acqua e di garantire un riassetto ecologico delle fasce verdi. Sono vietati i fabbricati anche se totalmente interrati e le recinzioni in muratura. Sono ammesse, a quattro metri dalle sponde, recinzioni asportabili in rete metallica e paletti.

3. Lungo i corsi d'acqua devono essere perseguiti il recupero e la valorizzazione degli ambienti degradati mediante interventi di conservazione e rinaturalizzazione della vegetazione di ripa con impianto di specie arbustive tipiche dell'ambiente, al fine di migliorare la capacità di ritenzione dell'acqua e di contenimento dei fenomeni erosivi delle sponde.

Difese spondali radenti, che non superino il piano di campagna, potranno essere ammesse previa autorizzazione regionale.

4. E' prescritta una fascia di rispetto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata ad impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose per la salute.

Per caratteristiche e dimensionamento vale il dettato della deliberazione 4 febbraio 1977 del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento.

5. Nelle fasce di rispetto dei metanodotti sono consentiti gli interventi ammessi dalle disposizioni che disciplinano la materia, ed in particolare dal DM Interno 24.11.1984.

6. La collocazione di antenne per la telefonia mobile (**cf. Tavola DP 13**) risponde alla disciplina inerente la protezione dalle esposizioni a campi elettromagnetici a radiofrequenza e microonde dettata dalla L.R. 11/2001.

7. Lo studio relativo alla prevenzione del rischio Geologico, idrogeologico, sismico ha prodotto la Carta di fattibilità e la Carta dei vincoli, che individuano quattro classi di fattibilità:

classe 1 fattibilità senza particolari limitazioni

classe 2 fattibilità con modeste limitazioni

classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni

classe 4 fattibilità con gravi limitazioni

Per ciascuna classe di fattibilità sono dettate norme geologiche che devono essere osservate prima di effettuare interventi urbanistici.

8. Entro le fasce di protezione dagli osservatori astronomici della zona:

- Schiapparelli - Campo dei Fiori - Varese

- Foam 13 – Tradate

- New Millennium - Mozzate

le sorgenti luminose non rispondenti ai criteri indicati dalla L.R. 17/2000 devono essere sostituite o modificate al fine di ridurre l'inquinamento luminoso e garantire la visione notturna della volta celeste.

Articolo 43. Aree di rispetto cimiteriale.

1. Le aree di rispetto cimiteriale sono destinate a garantire l'esigenza di tutela igienico-sanitaria, di riservatezza e di rispetto del luogo; nonché ad assicurare l'eventuale sviluppo del cimitero.

2. Nella zona di rispetto, rappresentata nelle tavole di Piano, oltre all'uso agricolo e sistemazioni a verde, è consentito realizzare esclusivamente opere cimiteriali e opere ad esse complementari, quali parcheggi e aree di manovra, recinzioni, piccole attrezzature di servizio quali chioschi per la vendita di fiori e oggetti devozionali.

Da tale possibilità è esclusa unicamente l'area destinata alle sepolture.

3. L'autorizzazione alla costruzione di chioschi è subordinata a permesso di costruire convenzionato ove, tra l'altro, sia regolamentato il titolo precario del manufatto.

4. I progetti relativi agli interventi di cui al comma precedente saranno sottoposti a preventiva autorizzazione della Commissione del Paesaggio in ordine al dimensionamento e al risultato estetico.

5. Nelle aree di rispetto cimiteriale non possono essere costruiti nuovi edifici o strutture, anche se di modeste dimensioni, destinati ad usi diversi da quelli sopra indicati, che presentino requisiti di durata, inamovibilità e incorporamento col terreno.

6. Negli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto cimiteriale sono ammessi gli interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, ovvero interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento di volume, con eventuale cambio di destinazione d'uso purché non residenziale.

Articolo 44. Aree di rispetto archeologico.

1. Sono le aree interessate da presenza di materiali o strutture di interesse archeologico, già rinvenuti o non ancora fatti oggetto di campagne di scavo, ma motivamente ritenuti presenti, e le aree che si possono configurare come luoghi di importante documentazione storica e insediativa.

2. Nella zona di rispetto, rappresentata nelle tavole di Piano, non sono ammesse costruzioni.

3. Sono ammesse esclusivamente attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ad opera degli enti o istituti scientifici autorizzati.

4. E' ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, fermo restando che ogni scavo o aratura del terreno a profondità superiore a cm 50 deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza per i Beni archeologici, fatte salve eventuali disposizioni più restrittive dettate dalla Soprintendenza stessa.

5. Sono ammessi gli interventi di difesa del suolo, di bonifica e irrigazione, fermo restando che ogni intervento incidente sul sottosuolo deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza per i Beni archeologici.

Articolo 45. Aree e manufatti pubblici e/o di interesse pubblico.

1. Sulle aree a destinazione pubblica e di interesse pubblico (comunale, consortile, provinciale) possono essere realizzate esclusivamente infrastrutture e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, sottoposte all'approvazione del Consiglio Comunale.

Sono ammesse altresì le strutture temporanee come definite e normate al successivo articolo 46.

2. Su aree e immobili di proprietà privata finalizzati ad ospitare attrezzature di interesse pubblico (religioso, educativo, assistenziale, culturale, sportivo, ecc.) possono essere effettuati interventi edilizi regolati da apposito atto di asservimento e regolamento d'uso che assicurino lo svolgimento delle attività collettive cui sono destinati.

Nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni devono essere preceduti da Piano Attuativo o Permesso di costruire convenzionato, in rapporto all'entità dell'intervento.

Sono ammessi con normale procedura gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo.

3. Le modalità di intervento diretto sono le seguenti:

Sc = superficie coperta = massimo 40%

H = altezza del fabbricato = ml 10,00 o pari all'esistente

Ip = indice di permeabilità = 30%

Dc = distacco dai confini di proprietà = ml 5,00

De = distacco tra fabbricati = ml 10,00

Ds = distacco minimo dai cigli stradali = ml 7,50

4. Per edifici pubblici e/o di interesse pubblico o generale il potere di deroga può essere esercitato solo dal Consiglio Comunale:

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di Sc - H - Ip - De - Ds richiamati al precedente punto 3, fermo restando il rispetto delle disposizioni del DM 2 aprile 1968 n. 1444

Articolo 46. Chioschi, edicole e strutture temporanee.

1. Sulle fasce e aree e zone di rispetto, compreso le aree destinate a servizi pubblici, è ammessa l'installazione provvisoria di chioschi ed edicole per attività commerciali (vendita di giornali, fiori, alimenti e bevande, ecc.) nel rispetto delle seguenti modalità:

- i manufatti siano realizzati con strutture facilmente amovibili;
- abbiano superficie non superiore a mq 20;
- non comportino pericolo o intralcio alla circolazione veicolare e pedonale.

2. L'atto di assenso ad installare i manufatti di cui al punto precedente su aree vincolate a servizi pubblici è caratterizzato da precarietà, essendo subordinato nella sua efficacia alla temporanea assenza di un interesse pubblico prevalente, la cui soddisfazione comporta la rimozione delle opere precedentemente ammesse.

3. Il rilascio dell'atto di assenso di cui sopra deve essere preceduto da convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a cura e spese dell'interessato, che assicuri all'Amministrazione la facoltà di revocare senza indennizzi il permesso temporaneo rilasciato, quando l'area debba essere destinata a servizi pubblici.

Titolo 7°

Norme particolari

Articolo 47. Norme per gli edifici isolati esistenti. Benefici per aree di parcheggio. Recupero sottotetti a fini abitativi.

1. Le case di abitazione esistenti alla data di adozione delle presenti norme, contraddistinte sulle tavole di piano come "edifici isolati", conservano la situazione attuale con possibilità di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di risanamento conservativo.
2. Gli edifici di cui sopra, in deroga alla previsioni quantitative fissate dalla presente normativa, possono ampliarsi 'una tantum' in ragione di 50 mq di Src in sopralzo o in ampliamento, rispettando il distacco minimo da strade e confini di ml 5,00.
3. Gli edifici che disponessero, alla data di adozione delle presenti norme, di una superficie di parcheggio inferiore ai minimi richiesti, hanno facoltà di realizzare, nel rispetto delle distanze dai confini e dalle strade, box esterni con superficie massima netta di mq 30 per ogni unità immobiliare residenziale.
4. La facoltà di cui al precedente punto 3 è ammessa in tutti gli ambiti del territorio comunale, fatta eccezione per i nuclei di antica formazione e per gli ambiti già sottoposti a Piano Attuativo (non passibili di modificazioni rispetto ai contenuti della convenzione).
5. Il recupero dei sottotetti a fini abitativi è disciplinato dalla LR 12/2005 articoli 63-64-65.

Articolo 48. Impatto paesistico.

1. Il territorio comunale è suddiviso in cinque livelli di sensibilità paesaggistica, individuati sulla Tavola DP 19 :

sensibilità molto alta: tessuti di antica formazione, zone elevate che consentono visuali profonde verso elementi naturali di interesse;

sensibilità alta: zone di verde boschivo o agricolo su versanti collinari; scarpate boscate in prossimità di corsi d'acqua minori; zona umida lungo l'Arno nella parte bassa e pianeggiante di Sant'Alessandro;

sensibilità media: aree produttive situate all'interno del tessuto residenziale, aree di frangia inedificate o con edificazione residenziale rada con ampi spazi di pertinenza;

sensibilità bassa: zone residenziali in genere senza caratteristiche ambientali rilevanti;

sensibilità molto bassa: zone produttive poste ai margini dell'abitato e senza connotazioni morfologiche specifiche..

Sulla stessa Tavola sono individuati gli ambiti e gli elementi di particolare sensibilità (vulnerabilità) dal punto di vista paesaggistico quali sommità orografiche, visuali vulnerabili, punti panoramici, tracciati di percezione del paesaggio, ecc.

2. Gli interventi che comportino modifiche sensibili del paesaggio con esiti sostanzialmente irreversibili devono essere esaminati e valutati in rapporto al complessivo stato del paesaggio, in ordine al suo grado di vulnerabilità.

3. Il grado di sensibilità paesaggistica fornisce indicazioni che si configurano come indirizzo e riferimento per il rilascio dei titoli abilitativi.

4. La locale Commissione del Paesaggio, oltre ai compiti di legge, esercita le funzioni di tutela e valorizzazione del paesaggio locale. Essa è tenuta ad esprimere una valutazione di merito sull'impatto paesistico di ogni proposta progettuale sottoposta al suo esame, alla luce dei criteri fissati dalla DGR 7/11045 del 2002 (Linee guida per l'esame paesistico dei progetti) ove il valore 5 dell'impatto paesistico del progetto è definito 'soglia di rilevanza' e il valore 16 'soglia di tolleranza'. Se l'impatto paesistico si colloca:

- da 1 a 4 (sotto la soglia di rilevanza) il progetto riceve un giudizio positivo;
- da 5 a 15 (tra la soglia di rilevanza e la soglia di tolleranza) il progetto riceve un giudizio neutro, e può essere approvato ma condizionato a modifiche migliorative;
- da 16 a 25 (oltre la soglia di tolleranza) il progetto riceve un giudizio negativo e deve essere rivisto e ripresentato con modifiche sostanziali.

5. L'UTC può sottoporre a valutazione di impatto paesistico anche progetti non sottoposti obbligatoriamente, al fine di poter verificare la loro incidenza sul territorio.

Articolo 49. Tutela dell'ambiente e della salute.

1. Gli interventi di nuova edificazione devono essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica, così come desumibili dalla Carta di fattibilità geologica (cfr Relazione Geologica, allegati 7a - 7b).

2. Sono dichiarate di carattere vincolante le prescrizioni del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino del fiume Po (PAI).

3. Alla luce del Regolamento Regionale n. 2 del 24 marzo 2006 (Disciplina dell'uso delle acque superficiali e sotterranee, dell'utilizzo delle acqua per uso domestico, del risparmio idrico e del riutilizzo dell'acqua) nei progetti di nuova edificazione vengono previsti:

- l'introduzione negli impianti idrosanitari di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo di acqua (frangigetto, cassette di scarico a doppia cacciata, erogatori riduttori di portata, ecc.)

- per gli usi diversi dal consumo umano, ove possibile, l'adozione di sistemi di captazione, filtro e accumulo in vasche di invaso delle acque meteoriche provenienti dalla copertura degli edifici;

- per gli usi industriali e per l'uso irriguo agricolo l'impiego delle migliori tecnologie per il risparmio idrico (ricicli e riutilizzi conformemente al DM 185/2003);

4. Contestualmente agli interventi di nuova edificazione deve essere verificata la presenza o la previsione di adeguate opere di fognatura con idonea depurazione finale.

Il Comune acquisisce formale attestazione rilasciata dall'ente di gestione del depuratore di Sant'Antonino Ticino circa la capacità dello stesso di accogliere eventuali nuovi carichi inquinanti, idraulici ed organici, derivanti dalle previsioni di sviluppo.

5. Ai fini della salvaguardia dell'igiene dell'abitato, l'insediamento di attività produttive di prima e seconda classe (elenco DM 5 settembre 1994) deve essere previsto congruamente lontano da abitazioni, in rapporto alle fonti di emissione (rumori, vibrazioni, fumi, odori, ecc.).

6. Allo scopo di prevenire il deterioramento della qualità dell'aria, si devono rispettare le disposizioni normative in materia, privilegiando l'utilizzo di impianti funzionanti con combustibili meno inquinanti e l'adozione di soluzioni alternative a quelle tradizionali per ottenere adeguati risparmi energetici.

7. E' fatto obbligo di rispettare la vigente normativa in tema di bonifica e smaltimento dei materiali contenenti amianto, e specificamente le lastre di copertura in cemento amianto.

8. Per le nuove edificazioni localizzate all'interno delle fasce di pertinenza acustica stradale e ferroviaria è fatto obbligo di presentare idonea documentazione di previsione del clima acustico.

9. Devono essere sempre rispettate le norme fissate nel Regolamento Comunale d'Igiene e nelle norme statali e regionali vigenti, che si intendono prescrittive e non superabili.

In particolare, si richiama la verifica di conformità alla vigente normativa:

- nel caso di nuovo progetto edilizio e per cambio di destinazione d'uso di un immobile, o di una sua parte (anche limitatamente ad un solo vano);
- negli interventi finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche, con particolare riguardo ai percorsi pedonali, ai parcheggi, alle pendenze e alle caratteristiche della pavimentazione.

GLOSSARIO

Abbaino. Sopraelevazione parziale del sottotetto che sporge al di sopra della copertura per consentire l'apertura di un piano verticale destinato all'illuminazione del locale.

Alloggio. Spazio privato costituito da locali funzionalmente correlati, destinati alla residenza.

Altezza media ponderale. Rapporto tra il volume interno e la superficie utile dello spazio considerato.

Androne o vestibolo. Ambiente di ingresso e disimpegno. Se funzionale a edificio condominiale con più di due appartamenti è assimilato al vano scala-ascensore.

Balcone. Struttura orizzontale a sbalzo, sporgente dal filo esterno dell'edificio, in diretto collegamento e a servizio di una unità immobiliare. Deve avere almeno due lati aperti.

Ballatoio. Struttura orizzontale sorretta da mensole o a sbalzo, sporgente dal filo esterno dell'edificio, con funzioni distributive e di collegamento tra il corpo scale comune e più unità immobiliari dallo stesso disimpegno. Deve avere almeno un lato aperto.

Cantina. Ambiente caratterizzato dalla sua collocazione nell'interrato o nel seminterrato di un edificio, destinato a ripostiglio, di pertinenza di unità immobiliari sovrastanti.

Costruzioni accessorie. Vengono considerate accessorie le costruzioni minori a servizio dell'edificio principale presente nel lotto, quali box auto, ripostigli, legnaie, e più in generale i vani senza permanenza continuativa di persone; ed anche recinzioni, tettoie, gazebo, cassette prefabbricate in legno e simili.

Linea di colmo. E' la linea, normalmente orizzontale, generata dall'intersezione delle falde inclinate del tetto.

Linea di imposta della copertura. E' la linea generata dall'intersezione tra la parete verticale dell'edificio e la falda inclinata del tetto.

Linea di gronda. E' la linea posta al livello inferiore di una falda di tetto, ove è collocato il canale di raccolta delle acque meteoriche.

Loggia. Spazio aperto e coperto, a sporto o a copertura di un ambiente sottostante, caratterizzato dall'essere chiuso su tre lati dai muri dell'edificio, con uno solo aperto.

Lotto. Area netta edificabile, rilevata con precise misure, destinata ad intervento edilizio.

Portico. Spazio aperto e coperto posto al piano terreno dell'edificio, normalmente sostenuto da pilastri o colonne.

Sedime. E' costituito dall'area occupata dall'edificio alla quota del terreno, al netto dei superiori corpi aggettanti (bow window, balconi, pensiline, gronde). Non costituiscono sedime i volumi interrati debordanti dal perimetro del fabbricato fuori terra.

Spazi residenziali. Sono locali di abitazione destinati a presenza continuativa di persone (soggiorno, cucina, camere, servizi igienici, spogliatoi, guardaroba, corridoi, ecc)

Spazi residenziali accessori. Sono locali integrativi, ma non contigui, ai locali di abitazione, caratterizzati da una permanenza di tipo saltuario (sala gioco o di lettura, lavanderia, locali di sgombero, cantine, stenditoi, ecc.).

Superfetazioni. Sono costituite da aggiunte, prive di valore estetico, in contrasto i caratteri dell'edificio principale e, più in generale, con il tessuto urbano in cui sono realizzate. Rientrano nella categoria le baracche (di lamiera o di materiale di recupero), i vani ottenuti con chiusura di portici o tettoie, le latrine esterne, i depositi, e simili.

Superficie non residenziale (Snr). Superfici destinate a servizi e accessori dei singoli alloggi (cantinole, terrazze, balconi, vani scala interni all'alloggio se delimitati da murature a tutt'altezza) o dell'intero organismo abitativo (spazi comuni condominiali, compreso vani scale e androni d'ingresso, autorimesse e spazi di manovra coperti) misurate al netto di murature e vani di porte e finestre (cfr. DM 801/1977).

Superficie utile abitabile (Su). Superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature e vani di porte e finestre (cfr. DM 801/1977).

Terrazza. Spazio aperto a copertura di un ambiente sottostante.

Tettoia. Semplice copertura completamente aperta (se sostenuta da pilastri), o parzialmente chiusa (se addossata ad edificio e sostenuta da mensole o da unica fila di pilastri).

Tessuto urbano. Si configura come porzione di un ambito edificato, all'interno della quale i caratteri di omogeneità (funzionale, di regole di impianto morfologico, di suddivisione del suolo) sono significativamente prevalenti rispetto alle differenze.

Nel tessuto anche gli elementi edilizi e urbani che lo compongono appaiono riconducibili ad alcuni tipi specifici e comprendono aggregazioni di edifici – con relativi spazi aperti e pertinenze – riconducibili a regole d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati sostanzialmente omogenei.

Il tessuto, tranne che nel Nucleo Antico, non comprende le sedi viarie ad esclusione di quelle private di distribuzione interna o di accesso agli edifici.

Unità edilizia. Rappresenta l'entità costruita, composta da una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio che si configura (dal punto di vista spaziale, statico e funzionale) come costruzione autonoma, a meno degli spazi di pertinenza.

Unità immobiliare. E' la minima unità edilizia censibile nel Catasto Urbano con funzioni proprie (appartamento, ufficio, negozio, box, ecc.)

UU.PP. = urbanizzazione primaria. L'urbanizzazione primaria (o tecnologica) è costituita dalle opere e servizi tecnologici atti a rendere possibile l'utilizzazione del suolo e l'uso degli edifici; questi si distinguono in:

- strade urbane destinate al transito veicolare, adeguatamente pavimentate e, ove prescritto, dotate dei relativi spazi accessori quali marciapiedi, aree di manovra e di sosta, aiuole spartitraffico, ecc. Fanno parte della viabilità gli spazi di sosta e parcheggio situati sulla piattaforma stradale.
- parcheggi di uso pubblico di quartiere con i relativi spazi di manovra

- rete di pubblica illuminazione delle aree stradali e delle zone di parcheggio, con i relativi manufatti
- reti fognarie per lo smaltimento delle acque meteoriche e dei liquami di rifiuto, con i relativi accessori
- reti idriche per la distribuzione dell'acqua potabile, con i relativi accessori
- rete di distribuzione dell'energia elettrica, con i relativi accessori
- rete di distribuzione del gas metano, con i relativi accessori
- rete telefonica, con i relativi accessori
- spazi di verde attrezzato a diretto servizio della residenza

UU.SS. = urbanizzazione secondaria. L'urbanizzazione secondaria (o sociale) è costituita dalle opere atte a soddisfare le principali esigenze del vivere sociale e cioè:

- edifici per la prima infanzia: asili nido
- edifici per l'istruzione di base: scuole materne e dell'obbligo
- edifici e impianti di carattere culturale, religioso, assistenziale, sanitario, sociale
- parchi e giardini pubblici
- verde attrezzato per lo sport, la ricreazione e lo svago
- parcheggi di uso pubblico a livello comunale con i relativi spazi di manovra
- delegazioni comunali
- mercati di quartiere

Volumi tecnici. Vani e spazi strettamente funzionali all'impiantistica dell'edificio, necessitati ad emergere dalla sagoma dello stesso (vani corsa ascensori, serbatoi idrici, centrali termiche e di condizionamento, canne fumarie e di ventilazione, ecc.).