

COMUNE DI

FERRERA DI VARESE

PROVINCIA DI VARESE



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Adozione	Deliberazione C.C. n° del
Controdeduzioni	Deliberazione C.C. n° del
Approvazione	Deliberazione C.C. n° del
Pubblicazione
Entrata in vigore

Il Sindaco	Il Responsabile del procedimento	Il Segretario Comunale
------------	----------------------------------	------------------------

Progettisti	Consulenti
Dott. Arch. ANNA MANUELA BRUSA PASQUE'	-Dott. Arch. Urbanista BRUNO GRILLINI -Dott. Sociologo MAURO ANZINI -Dott. Magistrale in Scienze Naturali SARA BRESCIANI -Dott. in Valutazione Controllo Ambientale SIMONE COLOMBO -Dott. Arch. GIUSEPPE DI PIERRO
Estensore del Rapporto Ambientale	-Arch. JOSE' MANUEL BORZONE
IDROGEA SERVIZI s.r.l. - Varese	-Arch. Junior ROBERTA BELLO

Titolo Elaborato	n° Elaborato
NORME TECNICHE AGGIORNATE A SEGUITO ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI AL PIANO ADOTTATO	PdR07

Data	Aggiornamenti	Scala
DICEMBRE 2009		

PIANO DELLE REGOLE

studio brusa pasquè
ARCHITETTI
Anna Manuela Brusa Pasquè
Elena Brusa Pasquè

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

Via Rainoldi 27 - 2110 Varese
Tel 0332236317
Fax 0332284350
info@brusapasque.it

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE

MODIFICATE A SEGUITO ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI AL PIANO ADOTTATO

INDICE GENERALE

1 - DISPOSIZIONI GENERALI.....	6
1.1. Contenuti, finalità ed effetti del Piano delle Regole e relazioni tra il Piano delle Regole e gli altri atti del PGT.....	6
1.2. Strumenti di attuazione del Piano delle Regole.....	6
1.3. Attuazione tramite piani attuativi.....	7
1.4. Attuazione tramite i programmi integrati di intervento.....	7
1.5. Esame dell'impatto paesistico dei progetti.....	7
1.6. Criterio della perequazione.....	7
1.7. Criterio della compensazione.....	8
1.8. Registro dei diritti edificatori.....	8
1.9. Criterio dell'incentivazione.....	8
1.10. Criterio della premialità.....	9
1.11. trasferimento volumetrico.....	10
1.12. Gli ambiti di trasformazione- Norme transitorie da applicare negli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano.....	10
1.13. Ambiti d'esclusione dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.....	10
1.14. Edifici esistenti in contrasto con le previsioni del Piano di governo del territorio.....	11
1.15. Autorimesse, accessori e pertinenze.....	11
1.16. Parcheggi privati.....	11
1.17. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria.....	12
1.17.1. Esecuzione delle opere di urbanizzazione.....	12
1.17.2. Scomputo degli oneri di urbanizzazione.....	13
1.17.3. Urbanizzazione primaria (U1) – Definizione.....	13
1.17.4. Urbanizzazione secondaria (U2) – Definizione.....	13
1.17.5. Dotazione di servizi nei piani esecutivi e negli ambiti di riqualificazione e per i permessi di costruire convenzionati.....	14
1.18. Destinazioni d'uso.....	14
1.18.1. Destinazioni d'uso: definizioni, catalogazione ed esclusioni.....	14
1.18.2. Mutamenti di destinazione d'uso con e senza opere edilizie.....	17
1.18.3. Fabbisogno d'aree per servizi in relazione ai mutamenti di destinazione d'uso con o senza opere.....	17
2 – AMBITI TERRITORIALI	18
2.1. Quadro vincolistico esistente.....	18
2.2. Definizione degli ambiti del tessuto urbano consolidato.....	20
2.3. Classificazione degli ambiti appartenenti al tessuto consolidato.....	20
2.3.1. Modalità generali di intervento negli ambiti del tessuto urbano consolidato.....	20
2.3.1.1. Nei comparti individuati nel tessuto consolidato con la sigla (AC).....	20
2.3.1.2. Nei comparti individuati nel tessuto consolidato con la sigla (AC-CON).....	20
2.3.1.3. Modalità di intervento per i tessuti consolidati a media densità e residenze sparse.....	21

2.3.1.4 Destinazioni d'uso per i tessuti consolidati a media densità e con residenze sparse	22
2.3.2. Ambito del tessuto storico	22
2.3.2.1.Prescrizioni generali e modalità di intervento.....	23
2.3.2.2 Deroga alle norme di igiene edilizia	27
2.3.2.3. Aree libere	27
2.3.2.4. Destinazioni d'uso	27
2.3.3. Tessuto a media densità.....	28
2.3.4. Tessuto con residenze sparse.....	28
2.3.5. Tessuto produttivo consolidato	29
2.3.5.1. Modalità di intervento	29
2.3.5.2. Destinazioni d'uso	30
2.3.6. Aree verdi di connessione tra il territorio rurale ed edificato.....	31
2.3.7. Piani attuativi in corso di esecuzione.....	31
2.3.8. Gli ambiti destinati all'attività agricola	31
2.3.8.1. Destinazioni d'uso	31
2.3.8.2. Parametri di edificabilità e modalità di attuazione.....	32
2.3.9. Le aree boscate	33
2.4. viabilità.....	33
2.4.1 Caratteristiche delle strade	34
2.4.2. Norme generali.....	34
2.4.3. Strade e accessi privati	34
2.4.4. Percorsi pedonali e ciclabili	35
2.4.5. Sentieri	35
2.4.6 Recinzioni	35
2.5. Ambiti di rispetto	36
2.5.1. Arretramenti stradali	36
2.5.2. fascia di rispetto stradale	37
2.5.3. Fascia di salvaguardia infrastrutturale.....	37
2.5.4. Zona di rispetto cimiteriale	37
2.6. Norme sulle attività commerciali.....	38
2.6.1. Correlazione dei procedimenti	39
2.6.2. Insediamento attività commerciali.....	39
2.6.3. Disposizioni sulla compatibilità urbanistica viabilistica ed ambientale.....	40
2.6.4. Dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico	40
2.6.5. Criteri relativi al rilascio delle nuove autorizzazioni per le attività di somministrazione degli alimenti e delle bevande e di quelle relative al trasferimento di sede.....	41
2.7. Elettrodotti, antenne, ripetitori e captatori, generatori di campi magnetici	41
2.8. Prevenzione del rischio idrogeologico	42
2.8.1 Definizioni.....	42
2.8.2 indagini ed approfondimenti geologici	46
2.8.3. Classi di fattibilità geologica	48

2.9. Vincoli di polizia idraulica ai sensi della D.G.R 25 gennaio 2002 n. 7/7868 e s.m.i.....	56
2.10. Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino del fiume Po	56
2.11. gestione delle acque superficiali sotterranee e di scarico	56
2.12. Tutela della qualità dei suoli	57
2.13. Norme di valenza paesistica	58
2.14. Norme applicabili nelle aree soggette a prescrizione ecologico – ambientale	61
2.14.1. Norme generali.....	61
2.14.2. Aree boscate a elevato valore ambientale	61
2.14.3. Corridoi arborati a elevato valore ambientale.....	61
2.14.4. Core areas effettive e potenziali	61
2.14.5 Corridoi arborati a elevato valore ambientale	62
2.14.6 Aree verdi di connessione tra il territorio rurale e l'urbanizzato	62
2.14.7 Zone di riqualificazione ambientale.....	62
2.14.8 Aree agricole a rilevante valore ambientale	62
2.14.9 Varchi locali	63
2.15. Piani di settore	63
3 - DEFINIZIONI E INDICI.....	64
3.1 Definizione degli interventi edilizi.....	64
3.2. Indici e parametri urbanistici ed edilizi.....	64
3.2.1. St = Superficie territoriale (mq)	64
3.2.2. Sf = Superficie fondiaria (mq).....	64
3.2.3. It = Indice territoriale di zona (mc/mq)	64
3.2.4. Ut = Indice di Utilizzazione territoriale (mq/mq).....	64
3.2.5 If= Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)	64
3.2.6. Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq).....	64
3.2.7. IfM= Indice di fabbricabilità fondiaria massima (mc/mq)	64
3.2.8. ITM= Indice di fabbricabilità territoriale massima (mc/mq)	64
3.2.9. UfM = Indice di utilizzazione fondiaria massima (mq/mq).....	65
3.2.10. Sc = Superficie coperta (mq).....	65
3.2.11. Rc = Rapporto di copertura (%).....	65
3.2.12. Sp = Superficie permeabile (mq)	65
3.2.13 P = Rapporto di permeabilità (%).....	65
3.2.14. S.l.p. = Superficie lorda di pavimento (mq)	65
3.2.15 Superficie non residenziale (Snr).....	66
3.2.16 Superficie utile abitabile (Su)	67
3.2.17 Volume (V)	67
3.2.18. Altezza dei fabbricati (H) (m)	67
3.2.19. SV(mq) - Superficie di vendita.....	67
3.2.20. U1 = Superficie per l'urbanizzazione primaria.....	67
3.2.21. U2 = Superficie per l'urbanizzazione secondaria.....	67

3.3. Distanze.....	68
3.3.1. Disposizioni generali per le distanze	68
3.3.2. Dc = Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà nonché dal confine di zona destinato a spazi pubblici o di uso pubblico (m).....	68
3.3.3. Df = Distanza minima tra fabbricati (ml)	68
3.3.4. Ds = Distanza minima del fabbricato dalle strade (ml).....	69
3.4. Aree di pertinenza.....	69
3.5. Altre definizioni	70

ALL. 1) INDIVIDUAZIONE DEI COMPARTI DI COMPLETAMENTO PREVISTI DAL PIANO DELLE REGOLE;	73
ALLEGATO SCHEMA DI CONVENZIONE.....	93

1 - DISPOSIZIONI GENERALI

1.1. Contenuti, finalità ed effetti del Piano delle Regole e relazioni tra il Piano delle Regole e gli altri atti del PGT

Il Piano delle Regole è il terzo degli atti costituenti il PGT, e rappresenta lo strumento di controllo e di disciplina della qualità urbana e territoriale; ha valore prescrittivo e produce effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; ha validità indeterminata e quindi è sempre modificabile.

Il PdR disciplina l'intero territorio comunale, fatta eccezione per le aree comprese negli ambiti di trasformazione dove le previsioni fatte dal Documento di Piano, diventano efficaci tramite l'approvazione di Piani Attuativi e/o gli atti di programmazione negoziata.

Il Piano delle Regole riguarda pertanto sia le parti del territorio urbanizzato, dove il tessuto urbano si è consolidato e necessita pertanto di interventi conservativi, integrativi o sostitutivi, compresi quelli di nuova edificazione nei lotti interclusi e nelle aree di completamento, sia le parti del territorio non urbanizzate e non urbanizzabili perché destinate all'agricoltura o perché non suscettibili di trasformazione urbanistica.

Il Piano delle regole rimanda agli altri atti del PGT (Documento di Piano e Piano dei Servizi) per gli aspetti non disciplinati e/o non ritenibili di competenza; in particolare il Piano delle Regole non disciplina:

- gli ambiti di trasformazione che sono previsti dal Documento di Piano e attuati con strumenti preventivi;
- i servizi pubblici, di interesse pubblico o generale che sono normati nel Piano dei Servizi e attuati con progetti esecutivi delle opere pubbliche.

Le definizioni riguardanti i "Parametri e indici per l'edificazione" e la Classificazione delle destinazioni d'uso" nonché la Disciplina delle destinazioni d'uso" definite nelle norme tecniche del Documento di Piano sono integralmente recepite dalle presenti norme tecniche.

1.2. Strumenti di attuazione del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole si attua tramite:

- permesso di costruire e denuncia d'inizio attività, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale;
- permesso di costruire convenzionato, secondo quanto previsto nelle presenti norme e disposto dalla LR 12/2005, art. 10, comma 2;
- Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, prescritti dal Piano o proposti dai privati;
- Programmi integrati d'intervento ai sensi degli artt. 87 a 93 della l.r. 12/05.

Gli interventi che richiedono la modificazione di destinazioni d'uso e/o l'incremento di SIp, determinano la necessità di conguaglio di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, nella misura prevista nel successivo art. 1.18.3.

A tal fine detti interventi sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato, e cioè da permesso di costruire subordinato alla stipulazione di una convenzione redatta secondo lo schema-tipo dell'allegato alle presenti norme), approvato e sottoscritto dal dirigente competente (per cui non è richiesto il voto degli organi politici comunali) ovvero dalla sottoscrizione di un impegno da parte del richiedente.

In detti atti convenzionali, da registrarsi e trascrivere in favore del Comune, saranno precisati lo schema planivolumetrico, gli oneri di urbanizzazione, e l'entità dell'onere monetizzato sostitutivo della cessione di aree per il soddisfacimento dei servizi e delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

Per garantire la salvaguardia ambientale e per indirizzare le azioni idonee a riportare le condizioni di inquinamento acustico al di sotto dei limiti di norma gli interventi devono rispettare quanto contenuto nel Piano di Zonizzazione Acustica Comunale.

1.3. Attuazione tramite piani attuativi

Sono interventi indiretti quelli subordinati all'approvazione di piani attuativi, d'iniziativa privata, come previsti dalla legislazione statale e regionale e dal PGT.

La pianificazione esecutiva, dovrà prevedere:

- a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere d'urbanizzazione primaria;
- b) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale se prevista dalle presenti norme;
- c) la monetizzazione dove consentita;
- d) le ulteriori previsioni di cui alle presenti norme, in particolare indicate in riferimento agli ambiti di riqualificazione ed agli ambiti soggetti a pianificazione attuativa.

Ove non diversamente specificato, si applicano ai piani attuativi gli indici ed i parametri dettati per l'ambito nel quale ricadono. Per i comparti di piano attuativo non specificamente individuati dal presente Piano delle Regole, è ammessa, in alternativa alla cessione delle aree per la realizzazione delle urbanizzazioni secondarie all'interno del piano attuativo, la cessione di altre aree individuate all'interno del Piano dei Servizi, oppure la corresponsione di una somma commisurata al valore economico delle aree da acquisire.

1.4. Attuazione tramite i programmi integrati di intervento

In attuazione dei contenuti del documento di piano, soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati tra loro possono presentare al comune proposte di programmazione integrata.

La documentazione minima da presentare a corredo della proposta è indicata nella circolare approvata con deliberazione della G.R. del 9 luglio 1999, n. VI/44161 (Adempimenti previsti dall'articolo 7, comma 3, della l.r. 12 aprile 1999, n. 9 "Disciplina dei programmi integrati d'intervento") – Approvazione circolare esplicativa.

La disciplina concernente i programmi integrati di intervento è contenuta nel capo I – dall'art. 87. all'art. 94 della l.r. 12/05.

1.5. Esame dell'impatto paesistico dei progetti

Come previsto dall'art. 25 del PTRP, in tutto il territorio comunale, i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici, sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, ivi compresi i piani attuativi, i cui provvedimenti di approvazione devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico.

Ai fini dell'esame di cui al primo comma la carta della sensibilità paesistica definisce il grado di sensibilità del sito per l'intero territorio comunale.

Il grado d'incidenza del progetto e la valutazione dell'impatto paesistico sono determinati dal progettista sulla base delle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

1.6. Criterio della perequazione

In base a quanto previsto dall'art. 11 della L.R. 12/05, il piano delle Regole introduce il criterio perequativo per comparti di completamento.

Nell'elaborato PdR 01 - "Quadro urbanistico" sono state individuate delle aree, alle quali è stato attribuito uno stesso indice territoriale di zona (It), ad ogni comparto competerà un indice territoriale consono al tessuto consolidato in cui è inserito che potrà essere incrementato, a seguito ricorso di incentivi e delle premialità e trasferimento volumetrico ma nei limiti dell'indice fondiario massimo prescritto.

Il medesimo elaborato indica in quale delle suddette aree o parti di esse dovrà essere realizzata la volumetria consentita e di conseguenza quali saranno le residue aree che dovranno essere cedute gratuitamente al Comune per la realizzazione dei servizi.

L'utilizzazione dei volumi trasferiti e la cessione delle aree destinate ai servizi, avverrà mediante rilascio di Permesso di Costruire subordinato alla trascrizione di un atto avente i contenuti di cui all'allegato schema tipo.

In allegato alle presenti norme vengono riportate le schede che contengono ed illustrano analiticamente gli ambiti soggetti a tale criterio.

1.7. Criterio della compensazione

Le aree destinate dal Piano dei Servizi per la realizzazione degli interventi d'interesse pubblico o generale, gravate da vincolo espropriativo, a seguito richiesta della proprietà, possono essere dotate, dalla Amministrazione Comunale, di diritti edificatori, liberamente commerciabili e trasferibili su aree edificabili previste dal PGT, a compensazione della loro cessione gratuita al Comune.

Il diritto edificatorio assegnato non potrà superare il valore dello 0,50 mc/mq e dovrà tenere conto del volume dell'eventuale fabbricato insistente sulle aree suddette, calcolato vuoto per pieno fuori terra copertura compresa.

L'utilizzo dei volumi trasferiti su aree edificabili non potrà determinare il superamento degli indici massimi previsti per tali ambiti.

L'utilizzazione dei volumi assegnati che verranno trasferiti su altre aree edificabili del territorio e la conseguente cessione delle aree destinate ai servizi, alla Amministrazione Comunale avverrà mediante rilascio di Permesso di Costruire subordinato alla trascrizione di un atto avente i contenuti di cui all'allegato schema tipo.

1.8. Registro dei diritti edificatori

Come previsto dal comma 4 dell'art. 11 dalla l.r.12/05 l'amministrazione istituirà il registro delle cessioni dei diritti edificatori che dovrà essere sempre aggiornato e reso pubblico, mediante annotazione degli atti unilaterali sopra disciplinati.

Alla richiesta del titolo abilitativo per ogni intervento si dovrà dimostrare:

- la titolarità dei diritti edificatori per cui si chiede l'edificazione;

Alla richiesta di titolo abilitativo l'Amministrazione comunale registra:

- le pertinenze fondiari dell'edificio su apposito registro delle aree;
- i diritti edificatori utilizzati su apposito registro dei diritti edificatori;
- le aree divenute prive di diritti edificatori per avvenuta cessione degli stessi;

Solo in caso di decadenza del titolo abilitativo non utilizzato, la pertinenza territoriale ed i diritti edificatori tornano ad essere utilizzabili.

1.9. Criterio dell'incentivazione

Gli interventi che presenteranno, in fase di progetto, la proposta di introdurre operazioni di riqualificazione urbanistica, ambientale o edilizia che offrano maggiori benefici pubblici rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, potranno usufruire di un incremento volumetrico o di SLp fino ad un massimo del 15%, ma nei limiti dell'indice fondiario massimo prescritto o, in alternativa, potranno usufruire di una riduzione degli oneri di urbanizzazione fino al 50%.

I criteri prevedono la seguente modalità di articolazione del riconoscimento dell'incentivazione, in relazione agli obiettivi conseguibili:

- per interventi finalizzati al contenimento del consumo energetico, impiego di fonti di energia rinnovabile oltre gli obblighi di legge, interventi di edilizia bio-climatica si attribuisce un incremento fino al 15%;

- per gli interventi che prevedono la realizzazione d'opere di riqualificazione paesistica e/o ambientale, quali la connessione delle aree verdi interne all'abitato, la riqualificazione delle aree verdi nell'ambiente agricolo e naturale quali filari, siepi, macchie boscate, la valorizzazione e recupero di tracciati storici e/o naturalistici e del reticolo idrico minore, si prevede un incremento fino al 15%;

Gli interventi nei quali verranno utilizzati tali incentivi dovranno essere attuati mediante rilascio di Permesso di Costruire subordinato alla trascrizione di un atto avente i contenuti di cui all'allegato schema tipo, dove verranno esplicitati tutti gli impegni presi da entrambe le parti, e dove si concorderà la presentazione di una polizza fidejussoria "a prima richiesta" a garanzia dell'adempimento degli impegni assunti dal privato.

In caso d'inadempimento, che costituisca irregolarità edilizia, la polizza medesima è a garanzia dell'assolvimento della conseguente sanzione pecuniaria e/o oblativa, ove l'irregolarità stessa non venga rimossa volontariamente.

1.10. Criterio della premialità

Negli ambiti ricadenti nel perimetro dell'urbano consolidato, sono previsti incrementi volumetrici, che comunque dovranno essere contenuti entro il limite di edificabilità massimo fondiario, per:

- a) interventi tesi al miglioramento dell'ambiente costruito, mediante la demolizione di modesti manufatti pertinenziali (e quindi ai sensi del successivo art. 3.5: legnaie, tettoie, pergolati, ripostigli ecc... preesistenti alla data di adozione del PGT).
In tal caso il volume demolito (calcolato vuoto per pieno), maggiorato del 20% può essere utilizzato per il complemento del fabbricato principale.
- b) interventi che prevedono rilevanti benefici pubblici rispetto a quelli dovuti, concernenti progetti che prevedono la riqualificazione, la manutenzione straordinaria di infrastrutture e/o attrezzature pubbliche.
In tale caso il volume fondiario di competenza del lotto edificabile può essere incrementato fino al 10%;
- c) interventi che prevedono la realizzazione di spazi a parcheggio da asservire ad uso pubblico perpetuo, direttamente accessibili da viabilità aperta a pubblico transito (e quindi esterni ad eventuali recinzioni) in misura superiore almeno del 25% del minimo prescritto dalla apposita disciplina (art. 1.16 con arrotondamento automatico alla unità superiore).
In tale caso il volume fondiario di competenza del lotto edificabile viene incrementato del 5%;
- d) in caso d'interventi che prevedono il recupero, la ristrutturazione o l'apertura di attività economiche piccole e/o preesistenti (artigianali di servizio, professionali, commerciali di vicinato e pubblici esercizi) negli ambiti del tessuto consolidato, con esclusione del centro storico:
in tale caso il volume fondiario o la SIp di competenza del lotto edificabile viene incrementato del 10% subordinatamente all'impegno di mantenere la destinazione per un periodo non inferiore ai 5 anni;
- e) in caso d'interventi che prevedono il recupero, la ristrutturazione o l'apertura di piccole attività economiche (artigianali di servizio, professionali, commerciali e pubblici esercizi) nell'ambito del tessuto del centro storico:
in tale caso, potranno usufruire di una riduzione degli oneri di urbanizzazione fino al 50%.
- f) interventi nel centro storico, che contemplano la riqualifica totale delle facciate prospicienti spazi e luoghi pubblici potranno usufruire dell'abbattimento al 60% del contributo del costo di costruzione

La premialità potrà riferirsi unicamente per quei manufatti regolarmente assentiti e di cui sia dimostrata la legittimità.

Gli interventi nei quali verrà utilizzato tale premialità dovranno essere attuati mediante rilascio di Permesso di Costruire subordinato alla trascrizione di un atto avente i contenuti di cui all'allegato schema tipo e dove verranno esplicitati tutti gli impegni presi, da entrambe le parti e dove si concorderà sulla presentazione di una polizza fidejussoria "a prima richiesta" a garanzia dell'adempimento degli impegni assunti dal privato.

In caso d'adempimento, che costituisca irregolarità edilizia, la polizza medesima è a garanzia dell'assolvimento della conseguente sanzione pecuniaria e/o ablativa, ove l'irregolarità stessa non venga rimossa volontariamente.

1.11. trasferimento volumetrico

Viene incentivato il programma di creazione di "spazi liberi" nell'edificato (all'interno del perimetro dell'urbano consolidato) mediante assenso al trasferimento in altra area edificabile del volume esistente e/o comunque di competenza di un'area, a fronte della apposizione su quest'ultima di un vincolo non aedificandi, con obbligo di demolizione dell'eventuale fabbricato preesistente e di mantenimento di destinazione a verde piantumato,

1.12. Gli ambiti di trasformazione- Norme transitorie da applicare negli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano

Gli interventi negli ambiti di trasformazione, sono soggetti a permesso di costruire convenzionato, a pianificazione attuativa o a Programmi Integrati di Intervento da redigersi con i contenuti ed i limiti precisati nel Documento di Piano

Le disposizioni che devono essere applicate negli ambiti di trasformazione, in fase transitoria, ovvero fino a quando non diverranno efficaci, in termine di conformazione dei diritti privati, mediante gli atti di programmazione negoziata o i piani sono le seguenti:

- mantenimento dell'utilizzo in atto del suolo, nonché delle destinazioni d'uso degli eventuali fabbricati ivi esistenti;
- interventi manutentivi dei predetti fabbricati;
- eventuali recinzioni sono ammesse solo se realizzate con siepi naturali e con elementi metallici trasparenti coperti con siepi naturali; sono vietate in ogni caso recinzioni in muratura piena o traforata di qualsiasi tipo.

1.13. Ambiti d'esclusione dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi dell'art. 65 della Legge Regionale n° 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, è escluso per gli immobili vincolati e nel centro storico è consentito solo nel rispetto delle altezze esistenti

Tutti gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura di 1 posto macchina per ciascun alloggio, con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di 25 mq. per ciascuna nuova unità immobiliare. Il rapporto di pertinenza, garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari, è impegnativo per sé per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo.

La monetizzazione della quota di aree da destinare a parcheggio è ammessa nel caso in cui fosse impossibile il reperimento di posti auto richiesti.

1.14. Edifici esistenti in contrasto con le previsioni del Piano di governo del territorio

Gli edifici esistenti alla data d'adozione degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio e contrastanti con le previsioni del medesimo possono essere mantenuti; su di essi sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria ed adeguamento igienico-sanitario senza modifiche di superfici e/o di volume.

1.15. Autorimesse, accessori e pertinenze.

Per le definizioni si rinvia all'art. 3.5 successivo.

Le pertinenze sono ammesse, anche a confine, purché siano compatibili per decoro con l'ambiente in cui si inseriscono e siano realizzate con l'utilizzo di materiali e con tipologie costruttive analoghe a quelle del fabbricato principale residenziale.

Nel centro storico, ad insindacabile giudizio della Commissione del Paesaggio, è ammessa la realizzazione di costruzioni pertinenziali (ripostigli, gazebo, tettoie, ecc.) di servizio alla residenza purché non incidano negativamente sul paesaggio percepito.

Non è in ogni modo consentita la realizzazione di strutture pertinenziali in aree dove è stata usufruita la premialità volumetrica di cui al comma a) dell'art. 1.10.

Per i nuovi fabbricati residenziali ogni accessorio, autorimesse comprese, deve essere reperito nell'ambito del fabbricato principale.

Per i fabbricati diversi dalla residenza sono ammessi accessori a confine d'altezza non superiore a 3.00 m.

Salvo quanto precisato nel successivo capoverso, per i fabbricati principali esistenti prima dell'adozione del PGT, sono ammessi a confine accessori, solo se destinati ad autorimessa e per soddisfare esigenze dell'utenza, in misura di un posto auto per unità immobiliare, sempreché non previsto nell'ambito delle costruzione principale.

Limitatamente al centro storico, la possibilità di box esterni è limitata ai casi in cui è preesistente una struttura accessoria, entro il cui sedime sia insediabile il box stesso, e sempre che siano rispettate tutte le prescrizioni di cui all'art. 2.3.2 e successivi; sono inoltre ammesse autorimesse interrato nelle aree libere, compatibilmente con la salvaguardia del patrimonio arboreo esistente, delle caratteristiche funzionali della rete viaria e dell'assetto edilizio/urbanistico del contesto edificato.

Sono vietate costruzioni in lamiera, copertura in lamiera o traslucido, chiusure e serramenti di tipo precario o provvisorio, e comunque nella sua realizzazione il manufatto dovrà pienamente rispettare le caratteristiche costruttive dell'edificio principale di pertinenza.

Il Dirigente o il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentito il parere della Commissione Edilizia e/o Commissione per il Paesaggio, ha la facoltà di imporre prescrizioni particolari al fine di garantire opportune condizioni di rispetto igienico e ambientale.

Le costruzioni accessorie interrato in prossimità delle strade, dovranno essere realizzate con un arretramento di m. 5,00 dal limite di proprietà che può essere ridotto a m. 3,00, solo nel caso in cui, l'accesso al manufatto interrato, non avvenga direttamente dalla strada stessa.

Per costruzioni accessorie interrato s'intendono quelle esterne all'edificio principale di cui almeno tre lati risultino "completamente interrati", siano ricoperte con almeno cm 25 di spessore di terreno.

1.16. Parcheggi privati

Nelle nuove costruzioni e in occasione d'interventi di recupero con cambi di destinazione, nelle ricostruzioni secondo le disposizioni di cui alla legge 24 marzo 1989 n.122 e successive modifiche ed integrazioni, devono essere riservati appositi spazi pertinenziali per parcheggi privati, comprensivi degli spazi di manovra, in misura non inferiore ai seguenti indici:

- a) per la residenza 1 mq ogni 10 mc con la previsione di almeno due posti macchina per ciascun alloggio, arrotondato per eccesso, indipendentemente dalla dimensione del medesimo.
- b) per gli uffici privati e gli spazi direzionali la destinazione a parcheggio di una superficie non inferiore a 1 posto macchina / 50 mq SLP;
- c) per le attrezzature ricettive ristorazione, alberghi, motel: la destinazione a parcheggio di una superficie non inferiore a 1 posto macchina / 50 mq SLP;
- d) per la destinazione ad attività terziario direzionale, la destinazione a parcheggio di una superficie non inferiore a 1 posto macchina / 50 mq SLP;
- e) per la destinazione produttivo - artigianato di servizio, la destinazione a parcheggio di una superficie non inferiore a 1 posto macchina / 100 mq SLP
- f) per le scuole di ogni ordine e grado 2 posti macchina per ogni aula;
- g) per attività di spettacolo, cultura, e simili 1 posto macchina / 100 mq SLP;
- h) per le attività sanitarie, cliniche, ospedaliere e simili nonché di fitness, la destinazione a parcheggio di una superficie non inferiore a 1 posto macchina / 100 mq SLP.

Di tale dotazione dovrà essere reperita almeno una quota non inferiore al 30% arrotondata per eccesso all'esterno della recinzione del lotto asservito e in adiacenza dello stesso, salvo diversa specifica valutazione da parte dell'amministrazione comunale.

I parcheggi devono essere reperiti sia nell'ambito delle aree oggetto degli interventi a permesso di costruire semplice ovvero all'interno degli interventi subordinati a pianificazione particolareggiata esecutiva.

Possono essere utilizzate per parcheggio anche aree contigue nei limiti di cui agli artt. 66 e 67 della L.R.12/05.

Si intende per "posto macchina" una superficie minima di mq 12,50 dedicata allo stazionamento del veicolo, esclusi gli spazi di manovra;

Negli edifici di uso promiscuo, la dotazione di parcheggi di pertinenza deve essere calcolata separatamente per le porzioni di edificio aventi diverse destinazioni.

I parcheggi collocati all'esterno del lotto asservito, debbono risultare liberamente e funzionalmente accessibili da uno spazio di adeguata dimensione ed essere disimpegnati in modo tale da non creare pericolo o disagio per il traffico, nonché obbligatoriamente essere pavimentati e completati con l'apposita segnaletica stradale.

La realizzazione e la manutenzione dei parcheggi pertinenziali esterni al lotto asservito, compete ai relativi proprietari.

Le superfici per parcheggi di pertinenza possono essere realizzate sia entro che fuori terra, anche in strutture multipiano.

Nel caso di ampliamenti di fabbricati o di attività esistenti, le dotazioni obbligatorie vanno verificate solamente con riferimento alla SLP o al volume aggiunti in ampliamento.

1.17. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

1.17.1. Esecuzione delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori medesimi così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.

Nell'ambito delle urbanizzazioni primarie si ricorda che, come previsto dal comma 3 dell'art. 15 del R.R. del 28/03/06, le condotte per le acque meteoriche di dilavamento delle reti fognarie separate sono realizzate in modo da avviare all'impianto di trattamento delle acque reflue urbane l'aliquota delle acque di pioggia corrispondente ad un apporto di 1l/sec per ettaro di superficie scolante impermeabile, ricavata dal prodotto dell'effettiva area scolante per il coefficiente di assorbimento medio ponderabile.

1.17.2. Scomputo degli oneri di urbanizzazione

A scomputo totale o parziale della quota di contributo afferente le urbanizzazioni, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, nel rispetto delle norme che regolano l'esecuzione dei lavori pubblici.

Il comune determina le modalità di presentazione dei progetti, di valutazione della loro congruità tecnico - economica e di prestazione di idonee garanzie finanziarie, nonché le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza.

Le opere, collaudate a cura del comune, sono acquisite alla proprietà comunale.

1.17.3. Urbanizzazione primaria (U1) – Definizione

Le urbanizzazioni primarie sono relative alle opere identificate dall'art. 44 comma 3 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, cui vengono aggiunte alcune prescrizioni relative alle loro caratteristiche

a) Strade.

Trattasi di tutte le strade occorrenti per l'allacciamento alla viabilità principale delle singole aree o di singoli lotti edificabili. Tali strade debbono essere idonee al transito veicolare e pedonale, essere costruite a regola d'arte e dotate comunque delle seguenti caratteristiche dimensionali minime:

- la larghezza minima delle nuove sedi stradali è fissata di massima in mt 6,00.

Sono comprese nel primo punto le piste ciclabili intese come spazi attrezzati per la circolazione delle biciclette e riservati alla stessa.

Le piste ciclabili debbono essere realizzate a regola d'arte con pavimentazione adatta per il traffico specifico, con sede di larghezza non inferiore a m. 1,80 e, laddove le aree lo consentono, con fasce laterali verdi opportunamente piantumate.

b) Spazi di sosta o di parcheggio.

Trattasi degli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli da dimensionare e realizzare in relazione alla entità, alle caratteristiche e ai tipi degli insediamenti che essi servono.

c) Fognature.

d) Rete idrica.

e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas.

f) Cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.

g) Pubblica illuminazione.

h) Spazi di verde attrezzato.

Ove occorra, il titolo abilitativo all'edificazione, quale sua condizione d'efficacia, è accompagnato da un'impegnativa, da trascriversi a cura e spese degli interessati, per la cessione al comune, senza corrispettivo, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento. E' comunque assicurata la disponibilità degli spazi necessari per l'installazione della rete dei servizi strumentali all'esecuzione della costruzione o dell'impianto oggetto del titolo abilitativo.

1.17.4. Urbanizzazione secondaria (U2) – Definizione

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica, religiosa, collettiva della città e dei quartieri.

Le urbanizzazioni secondarie sono relative alle opere identificate dall'art.44 comma 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12:

- i) Asili nido e scuole materne.
- j) Scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo.
- k) Mercati di quartiere.
- l) Presidi per la sicurezza pubblica.
- m) Delegazioni comunali.
- n) Chiese e altri edifici religiosi.
- o) Impianti sportivi di quartiere.
- p) Aree verdi di quartiere.
- q) Centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie.
- r) Cimiteri.

1.17.5 Dotazione di servizi nei piani esecutivi e negli ambiti di riqualificazione e per i permessi di costruire convenzionati

Le previsioni attuative nei piani esecutivi e negli ambiti di riqualificazione o, dove prescritto, nei titoli abilitativi convenzionati, dovranno prevedere la dotazione di servizi nella quantità prescritta dal relativo Piano dei Servizi (vedi All. 3) - Norme tecniche derivanti dal Piano dei Servizi).

1.18. Destinazioni d'uso

1.18.1. Destinazioni d'uso: definizioni, catalogazione ed esclusioni

II PGT indica le destinazioni d'uso, intese come funzione o complesso di funzioni, ammissibili e quelle non ammissibili nei singoli edifici, ambiti o zone del territorio; è considerata principale la destinazione d'uso qualificante mentre è definita complementare od accessoria e compatibile la destinazione che rende possibile la principale o sia prevista a titolo di pertinenza o custodia.

II mutamento delle destinazioni d'uso in atto è sempre ammesso, nel rispetto delle destinazioni ammissibili, nonché nel rispetto delle indicazioni del PGT ed, in particolare, del Piano dei Servizi in ordine ai casi in cui tali mutamenti con opere edilizie comportino un aumento o una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Ai fini dell'accertamento delle destinazioni d'uso in atto, vale quanto dichiarato nelle precedenti pratiche edilizie oppure, in assenza di queste, nei documenti catastali e nei registri immobiliari.

Sono considerate variazioni di destinazioni d'uso, quelle connesse o meno alla realizzazione di opere che si verificano tra le sei funzioni descritte nel presente articolo.

Non costituisce mutamento d'uso, ed è pertanto urbanisticamente irrilevante, la modifica della destinazione d'uso con le proprie funzioni complementari e/o compatibili, in quanto queste ultime risultano necessarie allo svolgimento della funzione principale

II PGT può definire proporzioni quantitative di destinazioni d'uso e limitazioni percentuali delle destinazioni d'uso ammissibili al fine di promuovere la qualità urbana e la polifunzionalità; pertanto le destinazioni funzionali eccedenti, tali proporzioni e limitazioni percentuali fissate, sono definite non ammissibili.

Gli elaborati di progetto allegati ai titoli abilitativi degli interventi diretti, nonché quelli approvati con piani urbanistici attuativi, devono indicare le destinazioni d'uso di ciascuna unità immobiliare.

Nei "Criteri d'intervento negli ambiti di trasformazione" sono impartite specifiche prescrizioni per le destinazioni d'uso di ciascun ambito; pertanto, nei documenti presentati

per l'approvazione dei permessi di costruire o dei piani attuativi conseguenti deve essere dimostrato il rispetto di tali prescrizioni e le convenzioni e/o atti d'obbligo devono includere l'impegno a tale osservanza.

Le destinazioni d'uso, ai fini dell'applicazione della specifica disciplina, vengono individuate secondo le classi funzionali di seguito elencate e descritte.

R- residenza

Abitazioni (aree ed edifici) compresi gli spazi accessori e di servizio (autorimesse pertinenziali e relativi spazi di manovra, locali tecnici, cantine, depositi, locali per biciclette e carrozzine) nonché spazi e attrezzature di uso collettivo inserite negli edifici residenziali; le attività professionali, qualora esercitate in singole unità ad uso promiscuo residenziale-lavorativo, con SLP non superiore al 70% della superficie lorda totale dell'unità stessa e nel limite massimo di 80 mq, sono considerate a tutti gli effetti appartenenti a questa classe.

A-attività agricola

Attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento di animali, di lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli; l'attività agrituristica, come definita dalla normativa vigente, rientra in questa classe.

A1 - residenza connessa all'agricoltura

Abitazioni dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda o comunque dei soggetti aventi titolo compresi gli spazi accessori e di servizio.

A2 - attività agricola di allevamento

Attività agricole prevalentemente orientate all'allevamento ed al commercio di bestiame vivo.

A3 - attività agricola di coltivazione

Attività agricole prevalentemente orientate alla coltivazione dei campi, eventualmente integrate da attività accessorie d'allevamento, alla loro lavorazione, conservazione e vendita.

I- attività produttive del settore secondario

Attività produttive industriali e artigianali del settore secondario, per la produzione e la trasformazione di beni e per la prestazione di servizi compresi le destinazioni d'uso per i relativi uffici, laboratori, spazi accessori e gli alloggi per i proprietari e/o per il personale di custodia.

I1- attività industriali

Attività di produzione e trasformazione di beni di carattere industriale svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria.

I2- attività artigianali

Attività di produzione e trasformazione di beni di carattere artigianale generalmente svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria o in corpi di fabbrica dedicati.

I3- attività di magazzinaggio e di autotrasporto

Attività di deposito, magazzinaggio, stoccaggio e autotrasporto, anche a cielo scoperto, non direttamente connesse alla produzione delle merci e con esclusione di tutte le attività che comportino vendita al pubblico delle merci immagazzinate salvo le concessionarie di autoveicoli.

I4- attività artigianale di servizio

Attività artigianali di servizio che non siano destinate alla produzione di merci ma al servizio della casa, delle persone, delle imprese, dell'automobile e delle attività urbane ed, in genere, che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività medesima.

T- attività terziarie

Attività terziarie di produzione di servizi comprese le relative pertinenze.

T1 - attività terziarie di contesto

Attività terziarie connaturate al contesto urbano con SLP inferiore a 150mq.

T2 - medie attività terziarie

Attività terziarie (direzionali, amministrative in genere, di servizio alle famiglie e alle imprese) di medie dimensioni con $150 < SLP < 500$

T3 - grandi attività terziarie

Attività terziarie di grandi dimensioni con $SLP > 500$ mq.

C- attività commerciali

Le attività commerciali di vendita al dettaglio e all'ingrosso sono ripartite con riferimento al settore prevalente o ad entrambi i seguenti settori merceologici:

- a. alimentare
- b. non alimentare

C1 - esercizi commerciali di vicinato

Attività commerciali di vendita al dettaglio in piccole strutture con superfici di vendita $S < 150$ (mq).

C2 - medie strutture di vendita

Attività commerciali di vendita al dettaglio in medie strutture con superfici di vendita $150 < S < 1500$ (mq).

C3 - grandi strutture di vendita

Attività commerciali di vendita al dettaglio in grandi strutture con superfici di vendita $S_v > 1500$ mq.

C4 - centri commerciali

Attività commerciale di vendita al dettaglio in medie o grandi strutture di vendita costituita da più esercizi commerciali in una struttura a destinazione specifica con infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.

C5 - attività di commercio all'ingrosso

Attività commerciali di vendita all'ingrosso come definite dalla normativa vigente (art.4, primo comma, lettera a) del D.Lgs.114/98).

C6 - pubblici esercizi di contesto

Attività di pubblico esercizio connaturate al contesto urbano per bar, ristoranti, locali di intrattenimento e svago, centri di attività per il benessere fisico e altri con capienza inferiore alle 200 persone che, generalmente, non richiedono fabbricati appositi o sono insediate in edifici destinati anche ad altri usi.

RA- attività turistico ricettive

Attività di pubblico esercizio specifiche quali alberghi, pensioni e le attività per bar, ristoranti, locali di intrattenimento e svago, centri di attività per il benessere fisico e altri con capienza superiore alle 200 persone che, generalmente, richiedono con tipologia propria o sono insediate in edifici ad uso esclusivo.

S- funzioni di servizio

S1 -funzioni di servizio pubblico

Funzioni di servizio pubblico per i servizi alla persona, l'amministrazione, la cultura, lo sport e il tempo libero, il verde, la sosta come definite dal Piano dei Servizi e dal medesimo conteggiati.

S2 -funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o generale

Funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o di interesse generale che svolgono una funzione integrativa alle attrezzature e servizi pubblici e che possono essere conteggiati quali dotazioni urbanistiche nel Piano dei Servizi.

S3 - impianti tecnologici

Funzioni tecnologiche pubbliche, di uso e interesse pubblico o generale per lo smaltimento dei rifiuti e la depurazione, l'approvvigionamento di acqua, il collettamento dei reflui, la produzione e la distribuzione dell'energia, la distribuzione del gas, e altri come definiti dal Piano dei Servizi.

S4 - residenza pubblica

Abitazioni (aree ed edifici), compresi gli spazi accessori e di servizio, di edilizia pubblica sovvenzionata come definite nel Piano dei servizi

1.18.2. Mutamenti di destinazione d'uso con e senza opere edilizie

I mutamenti di destinazione d'uso, conformi alle prescrizioni del Piano delle Regole, e alla normativa igienico sanitaria non comportanti la realizzazione di opere edilizie, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione al Comune.

Sono fatte salve le previsioni dell'art. 20 comma 1 del D.lgs 42/04 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

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

I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sono autorizzati tramite lo stesso titolo abilitativo dovuto per dette opere.

I mutamenti di destinazione d'uso con o senza opere edilizie, sono onerosi se la nuova destinazione d'uso determina un maggiore carico urbanistico.

1.18.3. Fabbisogno d'aree per servizi in relazione ai mutamenti di destinazione d'uso con o senza opere

Il cambio di destinazione d'uso fra quelle principali e quelle compatibili ammesse, per ciascuna zona, è sempre possibile nei limiti indicati nelle presenti norme.

I mutamenti di destinazioni d'uso in adeguamento alla destinazione principale in aree a prevalenza residenziale soggette ad intervento diretto non comportano incrementi al fabbisogno di dotazione di servizi.

Comportano invece incremento del fabbisogno di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale i mutamenti di destinazioni d'uso di aree e di edifici:

a) attuati con opere edilizie, nei seguenti casi:

- conversione d'uso da residenza ad attività terziarie e/o commerciali. In tale caso il maggior fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" è stabilito nella misura di (100 mq) ogni 100 mq di SLP di cui, almeno il 50%, dovrà essere destinato a parcheggio;
- conversione d'uso da attività produttive industriali ad attività terziarie o commerciali. In tale caso il maggior fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" è stabilito nella misura di (100 mq) ogni 100 mq di SLP di cui, almeno il 50%, dovrà essere destinato a parcheggio.

b) attuati senza la realizzazione di opere edilizie nel caso in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato. In tale caso il maggior fabbisogno è stabilito nelle norme indicate nel precedente paragrafo a).

Il maggior fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" dovrà essere soddisfatto all'interno dell'area interessata dal cambio d'uso, oppure in altra area ritenuta idonea dal Comune all'interno del Piano dei Servizi, quando non sia già compensato in conseguenza di precedenti modifiche d'uso o di costituzioni di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" che abbiano interessato l'area o l'edificio, da documentare dettagliatamente in sede di procedura abilitativa.

In alternativa alla cessione delle aree, il Comune può accettare la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.

2 – AMBITI TERRITORIALI

2.1. Quadro vincolistico esistente

Nel comune di Ferrera di Varese sono rilevabili:

A- Beni storico-artistico-monumentali.

Ai sensi dell'art. 10,11 e 12 beni culturali da tutelare e gli immobili assoggettati a prescrizioni di tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 del D.lgs 22 gennaio 2004 n.42 sono soggetti alla disciplina del presente articolo.

Sono da considerarsi tali i beni culturali, le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, rientrano pertanto in questa categoria gli edifici storici, religiosi, civili, militari, rurali, ville, parchi e giardini storici, edifici di archeologia industriale, luoghi e scenari della memoria storica e loro ambiti paesistici e spaziali di pertinenza, testimonianze significative della storia e della cultura, che costituiscono emergenze puntuali.

Sono inoltre da considerare cose immobili e mobili di cui al precedente comma, anche quelli che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre cinquant'anni, fino al momento in cui, venga verificata la sussistenza della mancanza di interesse artistico-storico.

Nel comune di Ferrera di Varese attualmente non sono presenti beni o immobili tutelati da specifico decreto della Soprintendenza.

Per gli interventi sui beni del presente articolo sono consentiti:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di risanamento conservativo e di restauro devono essere orientati al mantenimento dello stato dei luoghi;
- b) gli interventi ricostruttivi o di recupero dovranno essere subordinati alla redazione di un progetto relativo ai caratteri storico architettonici dei singoli manufatti, il quale consideri l'intero contesto in cui il bene è inserito. Nel caso dei giardini e parchi storici, gli interventi devono considerare tutte le componenti, architettoniche, materiche e vegetali.
- c) le modifiche alla destinazione d'uso devono valutare la compatibilità delle nuove funzioni previste, evitando la frammentazione dei beni stessi e rispettando il contesto in cui sono inseriti;
- d) gli interventi di modifica all'aspetto esteriore dovranno essere supportati da specifici studi di verifica degli effetti indotti con particolare attenzione alle visuali e ai rapporti percettivi esistenti, alla compatibilità delle destinazioni d'uso e a tutti quegli aspetti che possono influire sulla conservazione dei caratteri peculiari del bene considerato.

Per gli interventi disciplinati dal presente articolo, è comunque escluso il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, ai sensi della normativa regionale vigente.

B- Beni paesaggistici ed altri beni pubblici

Sono beni paesaggistici:

- gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 d.lgs. 22 gennaio 2004 ai sensi degli articoli da 138 a 141;
- gli immobili ed aree e le aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142
- gli ulteriori immobili ed aree specificamente individuati a termini dell'articolo 136 e sottoposti a tutela dai piani paesaggistici previsti dagli articoli 143 e 156

Sugli edifici indicati nel precedente comma gli interventi devono essere finalizzati alla tutela del bene ed alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e sono ammessi esclusivamente interventi di:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia

In particolare nel territorio di Ferrera di Varese i vincoli presenti corrispondono a quelli indicati nell'art 142 del d.lgs 42/04 ai commi:

- 1 lettera c) fiumi e corsi d'acqua; nell'elenco pubblicato a seguito deliberazione della Giunta Regionale 25 luglio 1986 n. 12028 per il territorio di Ferrera di Varese sono stati evidenziati i seguenti corsi d'acqua da assoggettare a vincolo: fiume Margorabbia con i laghetti di Ganna e di Ghirla, dallo sbocco a m. 500 sopra la miniera di Vassera (Val Castellera) compreso l'intero specchio dei due laghetti di Ganna e Ghirla allo sbocco della Val Castellera spaglia nella palude per riprendere il corso definito sopra il ponte inverso; torrente Valle di Ferrera di Varese dallo sbocco alla confluenza dei due rami in cui si divide sotto Ronchi; Riale Rovre o Rio Sarese dallo sbocco alla strada da Cunardo a Bedero; torrente Rancina dallo sbocco a m.500 sopra il cimitero di Cabiaglio.
- 1 lettera g) boschi e foreste, dove sono stati considerati boschi le formazioni vegetali a qualsiasi stadio di sviluppo, di origine naturale o artificiale, nonché i terreni su cui esse sorgono, caratterizzate simultaneamente dalla presenza di vegetazione arborea o arbustiva, dalla copertura del suolo, esercitata dalla chioma della componente arborea o arbustiva, pari o superiore al venti per cento, nonché da superficie pari o superiore a 2.000 metri quadrati e lato minore non inferiore a 25 metri, nonché le aree oggetto di rimboschimento e di imboschimento e le aree già boscate, prive di copertura arborea o arbustiva a causa di trasformazioni del bosco non autorizzate.

Per quanto concerne i vincoli specifici presenti nel territorio è stata elaborata una tavola PdR-04 che riporta la seguente tipologia di vincoli territoriali:

- zone di protezione e di rispetto: cimiteriale, stradale, dei pozzi, degli elettrodotti
- classi di fattibilità geologica
- vincoli idrogeologici

C-vincolo idrogeologico

Nelle aree assoggettate a vincolo idrogeologico, a norma del regio decreto 30 dicembre 1923 n. 3267 e relativo regolamento per l'applicazione di cui al Regio Decreto 16 maggio 1926 n. 1126 e successive modificazioni e integrazioni, sono vietati gli interventi di nuova edificazione e tutti gli interventi che per tipo ed entità possono compromettere l'assetto idrogeologico.

Ogni intervento che comporti costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti di edifici o manufatti e la realizzazione di opere di urbanizzazione, è assoggettato alla preventiva autorizzazione da richiedersi a cura e spese dell'interessato, ai competenti uffici della Comunità Montana.

2.2. Definizione degli ambiti del tessuto urbano consolidato

Sono costituiti dall'insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli e comprendono anche le aree libere intercluse o di completamento.

2.3. Classificazione degli ambiti appartenenti al tessuto consolidato

Il territorio del tessuto urbano consolidato, viene distinto in ambiti che, per la loro matrice storica, architettonica, il grado di densità, di aggregazione e di omogeneità di impianto, di rapporto con le parti pubbliche e con le infrastrutture, possono essere considerati omogenei o possono presentare caratteri identitari.

Tali ambiti sono stati così definiti:

- tessuto storico;
- tessuto a media densità
- tessuto con residenze sparse
- tessuto produttivo consolidato

2.3.1. Modalità generali di intervento negli ambiti del tessuto urbano consolidato

In generale gli interventi nell'ambito dei tessuti consolidati, si attuano oltre che con il permesso di costruire e/o la denuncia di inizio attività, anche secondo quanto stabilito nei successivi due articoli.

2.3.1.1. Nei comparti individuati nel tessuto consolidato con la sigla (AC).

Negli ambiti di completamento soggetti a permesso di costruire convenzionato con previsione di cessione di aree, viene introdotto il criterio perequativo in quanto ad ogni comparto definito è stato assegnato un indice territoriale di zona (It).

La tavola "PdR.01-Quadro urbanistico" e le schede allegate alle presenti norme (all1- individuazione dei comparti di completamento previsti dal PdR), indicano in quale parte dello stesso comparto dovrà essere realizzata la volumetria consentita e di conseguenza quali saranno, le residue aree, che dovranno essere cedute gratuitamente al Comune per la realizzazione dei servizi e l'eventuale quota integrativa al raggiungimento del fabbisogno di aree per servizi ed attrezzature che potrà essere corrisposto come onere monetizzato.

Nelle schede allegate vengono inoltre indicate le destinazioni ammesse, gli indici e parametri di edificabilità, nonché gli obiettivi che con l'attuazione di tali interventi l'amministrazione intende conseguire.

L'utilizzazione dei volumi trasferiti e la cessione delle aree destinate ai servizi, avverrà mediante rilascio di Permesso di Costruire subordinato alla trascrizione di un atto unilaterale avente i contenuti di cui all'allegato schema tipo.

2.3.1.2. Nei comparti individuati nel tessuto consolidato con la sigla (AC-CON).

Per gli ambiti di completamento soggetti a permesso di costruire convenzionato senza cessione di aree sono state predisposte distinte "schede", allegate alle presenti norme (all1- individuazione dei comparti di completamento previsti dal PdR), dove sono indicate le destinazioni ammesse, gli indici e parametri di edificabilità.

Ogni scheda indica altresì l'onere unitario per ogni mc o mq edificabile (in aggiunta agli oneri di urbanizzazione tabellari) che viene posto a carico dei soggetti attuatori del comparto per concorrere nella realizzazione di opere e/o servizi localizzati esternamente al comparto stesso.

Il rilascio del permesso di costruire sarà quindi subordinato alla stipulazione di una convenzione e/o alla sottoscrizione di un atto unilaterale - entrambi da registrarsi e trascriversi a favore del Comune (senza il consenso del quale non potranno mai essere oggetto di modifica) - in base al quale ciascun soggetto attuatore si impegna ad osservare la soluzione planovolumetrica ed a corrispondere il previsto "onere monetizzato" per concorrere nella attuazione del Piano dei Servizi.

2.3.1.3. Modalità di intervento per i tessuti consolidati a media densità e residenze sparse

In tali tessuti gli interventi vengono così disciplinati:

- a) l' intervento di ristrutturazione urbanistica si attua previa approvazione di Piano Attuativo;
- b) gli altri interventi di recupero nonché quelli di nuova costruzione, di ampliamento e sopralzo si attuano mediante Permesso di Costruire o Dichiarazione di inizio attività, salvo quanto qui di seguito precisato:
 - gli interventi di ristrutturazione che determinino il cambio di destinazione urbanistica comportante l'esigenza di nuove aree standard in misura superiore a mq. 150 sono soggetti a Permesso di costruire convenzionato per la cessione gratuita al comune della necessaria maggiore dotazione di aree a standard di cui sopra ovvero, a scelta insindacabile della amministrazione, per il versamento dell'onere monetizzato sostitutivo da quantificarsi secondo deliberazione comunale;
 - gli interventi di nuova costruzione, quelli di ampliamento o sopralzo, quelli di ristrutturazione edilizia comportanti la demolizione e ricostruzione (con o senza ampliamenti), interventi tutti che comportino nel complesso volumetrie superiori a 2000 mc. dovranno essere corredati da uno studio planovolumetrico esteso all'esterno (per raggio di 50 metri), e saranno soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato per quanto attiene gli aspetti planovolumetrici e la cessione gratuita al Comune di aree "standard" da quantificarsi ai sensi dell'art. 1.18.3 ovvero, a scelta insindacabile della amministrazione, il versamento dell'onere monetizzato sostitutivo da quantificarsi secondo deliberazione comunale;
 - gli interventi di nuova costruzione dovranno essere attuati in lotti aventi superficie minima di 600 mq.
- c) gli interventi di recupero del sottotetto ai fini abitativi si attuano in base a quanto previsto dagli articoli 63, 64 e 65 della l.r. 12/05

Gli atti convenzionali di cui sopra saranno registrati e trascritti a favore del Comune.

In ogni caso gli interventi si attuano a condizione che:

- venga rispettato l'indice fondiario indicato per ciascun tipo di tessuto
- il volume complessivo finale sia contenuto entro il limite consentito dall'indice di edificabilità fondiaria massimo IfM, indicato per ciascun tipo di tessuto, acquisibile con i criteri individuati nell'art. 1.7 "criterio della compensazione" nonché negli artt. 1.9 e 1.10 delle presenti norme (fino al 15% per incentivazione + incremento per premialità) nonché con il criterio del trasferimento volumetrico (art. 1.11).

Nel caso in cui l'Indice di fabbricabilità fondiaria esistente sia superiore agli indici indicati, ne è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto dei restanti indici e parametri.

Nel caso in cui l'Altezza esistente è superiore ne è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto dei restanti indici e parametri.

2.3.1.4 Destinazioni d'uso per i tessuti consolidati a media densità e con residenze sparse

All'interno dell'ambito dei tessuti consolidati sono ammesse tra le:

- Destinazioni principali: R- residenza
- Destinazioni complementari / compatibili, elencate qui di seguito sono ritenute ammissibili
 - I4** - attività artigianali di servizio;
 - T1** - attività terziarie di contesto
 - T2** - attività terziarie medie
 - C1** - esercizi commerciali di vicinato
 - C2** - medie strutture di vendita con limitazione della superficie di vendita fino a 400 mq
 - C6** - pubblici esercizi di contesto
 - RA**- pubblici esercizi specifici
 - S** - funzioni di servizio
- Destinazioni non ammissibili:
 - tutte le altre destinazioni d'uso elencate nelle classificazione
 - le destinazioni d'uso nonché quelle complementari che comportino molestia alla collettività e/o situazioni di pregiudizio all'ambiente; attività nocive, inquinanti, rumorose o comunque incompatibili con la residenza non sono ammissibili.

2.3.2. Ambito del tessuto storico

I nuclei di antica formazione costituiscono parti del territorio interessate da insediamenti aventi rilevante interesse storico, artistico e monumentale verificate anche sulla base della cartografia IGM prima levatura e dei catasti storici. Per il Comune di Ferrera di Varese È stato individuato un ambito che costituisce il luogo della memoria locale e comprende le strutture insediative che presentano un valore storico morfologico degli edifici aggregati.

Gli obiettivi che il Piano si pone per tali ambiti sono i seguenti:

- la salvaguardia e la valorizzazione delle particolarità ambientali garantendo il mantenimento dei caratteri edilizi e di quelli architettonici degli edifici e degli spazi aperti, pur nel rispetto delle necessità di trasformazione dell'uso;
- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive e l'adeguamento degli spazi pubblici;
- il miglioramento e il mantenimento della quantità degli spazi di verde privato;
- il recupero ai fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sotto utilizzato;
- il risanamento del tessuto edilizio con interventi di riqualificazione coerenti con i caratteri morfologici ed architettonici del tessuto storico urbano garantendo il pieno rispetto degli elementi tipologici, la conservazione materiale degli edifici;
- favorire la riduzione drastica delle incongruenze introdotte con interventi recenti, non consoni al carattere architettonico dell'ambiente e di consentire la trasformazione di alcune parti del tessuto edificato privi di valori e di significato purché gli interventi vengano realizzati conformemente all'impianto originario e congruentemente con caratteri tipologici ed architettonici dell'intorno.

In seguito all'analisi dello stato di fatto dell'edificazione degli elementi significativi lo stato di conservazione, il valore architettonico e ambientale gli edifici sono stati classificati, ai fini della determinazione delle possibilità di intervento, nelle seguenti categorie:

Classe I - Edifici di interesse storico e/o artistico, che conservano tuttora i caratteri architettonici originali.

Classe II - Edifici che, pur non rivestendo elevato pregio architettonico o motivi di rilevante interesse storico, presentano comunque particolari caratteristiche tipologiche e/o morfologiche.

Classe III - Edifici che, per la loro serialità ed i reciproci rapporti che assumono nel contesto edilizio, sono determinanti nella conformazione dell'assetto strutturale complessivo degli spazi pubblici (vie, piazze, ecc.); ovvero edifici di interesse ambientale per la comune matrice funzionale ancora riconoscibile pur in assenza di qualità architettonica. In questa classe sono altresì compresi gli edifici che, pur rivestendo in origine un interesse documentario o ambientale, risultano oggi degradati o parzialmente alterati.

Classe IV - Edifici privi di interesse sia in relazione all'impianto strutturale dell'isolato o del nucleo, sia sotto l'aspetto documentario o ambientale, ivi compresi gli immobili di epoca recente o sostanzialmente trasformati.

Classe V - Manufatti accessori, dipendenze di servizio, box, che non siano organici all'organismo architettonico principale; possono essere indifferenti al contesto o costituirne fattore compromissorio o superfetativo.

Classe R - Accessori agricoli ("rustici") suscettibili di trasformazione ad uso abitativo.

2.3.2.1. Prescrizioni generali e modalità di intervento

Ogni intervento deve essere finalizzato, in via generale, al mantenimento dei caratteri formali del singolo edificio, garantendo contemporaneamente la conservazione di tutti gli elementi che concorrono a definire le caratteristiche organiche dell'ambiente costruito in cui l'edificio stesso si inserisce.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, eseguiti in osservanza delle prescrizioni di cui alle presenti norme, sono attuati con intervento diretto mentre ogni intervento che superi le limitazioni contenute nel presente articolo, può essere proposto nell'ambito di un piano di recupero esteso ad una intera unità (da identificarsi in generale con la corte o con un fronte di edifici adeguato), purchè risulti coerente con le finalità di cui al precedente articolo 2.3.2. Sono in ogni caso soggetti a piano esecutivo gli interventi che comportano una ristrutturazione edilizia complessiva degli edifici, la ristrutturazione urbanistica, nonché modifiche delle destinazioni d'uso connesse ad opere edilizie che comportano quindi la necessità di acquisire aree ad uso pubblico.

Il rispetto di prescrizioni e indicazioni è condizione indispensabile per il rilascio del Permesso di costruire o Denuncia di Inizio attività .

In particolare, si evidenziano le seguenti condizioni prescrittive, valide per tutte le classi di edifici al di fuori di eventuali proposte introdotte in sede di pianificazione attuativa.

Non sono consentiti:

- modifiche tipologiche di scala edilizia o urbanistica, e modifiche dei caratteri distintivi dell'organismo strutturale degli edifici esistenti;
- modifiche della rete viaria, dei perimetri degli isolati, della conformazione delle corti e della composizione delle cortine edilizie;
- realizzazione di nuove costruzioni, autonome o accessorie, su aree inedificate
- modifiche di sagoma o volume degli edifici esistenti
- modifiche della pendenza dei tetti a falde esistenti, anche in caso di loro ricostruzione, salvo che non siano riferiti ad edifici di classe IV o accessori o superfetazioni.

Il Sindaco ha comunque la facoltà di prescrivere la demolizione di costruzioni accessorie indecorose o incompatibili con le caratteristiche ambientali dei luoghi.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

v-slp	}	pari all'esistente
Rc		
Dc		

Df
Ds

Sugli edifici appartenenti alla **classe I** si applicano le seguenti prescrizioni:

- Vengano conservati i materiali originali delle strutture portanti, ove siano in vista;
- Le coperture conservino sagoma, pendenza e quota d'imposta originari, con uso del coppo lombardo, se possibile anche di recupero;
- devono essere conservati gli elementi strutturali che caratterizzano l'edificio (murature portanti, colonne, arcate, loggiati);
- Non dovranno essere realizzate aperture in falda;
- La composizione delle facciate deve essere rispettata anche per ritmo e dimensione delle aperture
- Davanzali, contorni, mensole, vengano conservati o ripristinati con tecniche e materiali analoghi a quelli originali;
- Parapetti e inferriate siano conservati o adeguati alla tipologia originale presente sull'edificio;
- Vengano ripristinate le caratteristiche di colorazione e/o ornamento delle facciate ove individuabili attraverso la lettura di tracce o documenti.
- Vengano conservate o reimpiegate le tipologie tradizionali relative a frontali, gronde, pluviali (questi ultimi siano in rame o lamiera zincata preverniciata a sezione curva);
- Le facciate siano intonacate al civile a grana fine, col divieto assoluto degli intonaci plastici o delle grane grosse, nonché di rivestimenti lapidei o ceramici;
- Gli eventuali zoccoli siano in intonaco o beola martellinata o bocciardata;
- Infissi e serramenti siano tipologicamente coerenti per l'intera facciata dell'edificio, sono esclusi i monoblocchi e tapparelle in pvc; i serramenti originali siano con persiana a ventola per tutti i piani con esclusione del piano terra ove saranno scorrevoli lungo i passaggi pubblici in legno verniciato con i colori tradizionali;
- Le eventuali vetrine al piano terra siano in ferro o alluminio preverniciato, con insegna compresa entro la luce della vetrina.

Sugli edifici appartenenti alla **classe II** si applicano le seguenti prescrizioni:

- Vengano conservati gli elementi architettonici che caratterizzano l'edificio (colonne, arcate, loggiati);
- Vengano conservati i materiali originali delle strutture portanti, ove siano in vista;
- Le coperture siano in coppo lombardo, se possibile anche di recupero, e conservino la pendenza originale;
- Le aperture in falda siano di tipo tradizionale (lucernari e abbaini con tetto raccordato), con esclusione di altre tipologie: non sono ammessi coperture trasparenti, serre e verande, terrazzi in falda;
- Davanzali, contorni, mensole, vengano conservati o ripristinati con tecniche e materiali analoghi a quelli originali;
- I serramenti siano con persiana a ventola in legno verniciato con i colori tradizionali; per i piani terra e rialzati, la persiana potrà essere di tipo scorrevole;
- Le eventuali vetrine al piano terra siano in ferro o alluminio preverniciato, con insegna compresa entro la luce della vetrina;
- Vengano conservate o reimpiegate le tipologie tradizionali relative a frontali, gronde, pluviali (questi ultimi siano in rame o lamiera zincata a sezione curva);
- In facciata vengano conservati tutti gli elementi stilistici decorativi eventualmente preesistenti;

- Le facciate siano intonacate al civile a grana fine, col divieto assoluto degli intonaci plastici o delle grane grosse, nonché di rivestimenti lapidei o ceramici;
- Gli eventuali box auto inseriti negli edifici appartenenti alla classe II dovranno essere integrati nelle aperture di tipo tradizionale (portoni, cancelli) appartenenti all'edificio stesso o visibili su edifici analoghi.
- devono essere conservati gli elementi strutturali che caratterizzano l'edificio (murature portanti, colonne, arcate, loggiati);
- Vengano conservate o reimpiegate le tipologie tradizionali relative a frontali, gronde, pluviali (questi ultimi siano in rame o lamiera zincata preverniciata a sezione curva);
- Gli eventuali zoccoli siano in intonaco o beola martellinata o bocciardata;
- Infissi e serramenti siano tipologicamente coerenti per l'intera facciata dell'edificio, avvolgibili in legno con l'esclusione di monoblocchi e tapparelle in pvc;
- Parapetti e inferriate siano realizzati in ferro a disegno semplice (bacchetta tonda o quadra o piattina);
- La composizione delle facciate deve essere rispettata anche per ritmo e dimensione delle aperture: è ammessa l'eventuale apertura o allargamento di finestre sulle facciate interne;
- I serramenti originali siano con persiana a ventola per tutti i piani con esclusione del piano terra ove saranno scorrevoli lungo i passaggi pubblici in legno verniciato con i colori tradizionali;

Sugli edifici appartenenti alla **classe III** si applicano le seguenti prescrizioni:

- Vengano conservati gli elementi architettonici che caratterizzano l'edificio (colonne, arcate, loggiati);
- Le coperture conservino la pendenza originale, con l'impiego di tegole in laterizio;
- E' ammessa la formazione in falda di aperture, oltre che di tipo tradizionale, anche complanari; nonché di terrazzi il cui parapetto non emerga dalla linea della falda; coperture trasparenti, verande o serre sono ammesse sulle fronti interne degli edifici;
- Vengano conservate o reimpiegate le tipologie tradizionali relative a frontali, gronde, pluviali (questi ultimi siano in rame o lamiera zincata a sezione curva);
- In facciata vengano conservati tutti gli elementi stilistici decorativi eventualmente preesistenti;
- Le facciate siano intonacate al civile a grana fine, col divieto assoluto degli intonaci plastici o delle grane grosse, nonché di rivestimenti lapidei o ceramici;
- Gli eventuali zoccoli siano in intonaco o pietra locale non lucida;
- Infissi e serramenti siano tipologicamente coerenti per l'intera facciata dell'edificio, con possibilità di impiego dell'alluminio preverniciato, e con l'esclusione di monoblocchi e tapparelle in pvc o avvolgibili in genere;
- Parapetti e inferriate siano realizzati in ferro a disegno semplice (bacchetta tonda o quadra e piattina);
- Le eventuali vetrine al piano terra siano in ferro o alluminio preverniciato, con insegna compresa entro la luce della vetrina.
- Per gli eventuali box auto sono ammesse serrande ad anta o basculanti rivestite in legno, con esclusione del manufatto metallico a vista.

Sugli edifici appartenenti alla **classe IV** si applicano le seguenti prescrizioni:

- Le coperture abbiano pendenza analoga a quella degli edifici adiacenti, con elementi in laterizio; quelle esistenti in contrasto con la presente prescrizione vengano adeguate in caso di intervento;

- Gli elementi accessori della copertura siano coerenti con quelli degli edifici adiacenti: in particolare, si esclude l'uso di camini prefabbricati in cls, e di lattonerie a sezione quadra o in pvc;
- Gli intonaci siano al civile con divieto di intonaci plastici e rivestimenti lapidei o ceramici;
- Gli eventuali zoccoli siano in intonaco o pietra di uso locale non lucida;
- Infissi, serramenti, parapetti, inferriate, e vetrine ai piani terra devono avere caratteristiche coerenti sull'intera facciata dell'edificio oggetto dell'intervento; e con quelle degli edifici posti nell'immediato intorno.
- Per i box auto sono ammesse serrande ad anta o basculanti rivestite in legno, con esclusione del manufatto metallico a vista
- I materiali di copertura escludano l'uso di lastre ondulate in materiale plastico o fibrocementizio nonché in lamiera; quelle esistenti in contrasto con la presente prescrizione vengano adeguati in caso di intervento;

Sugli edifici appartenenti alla **classe V**, si applicano le seguenti prescrizioni:

Gli edifici accessori, collocati nella classe V, sono di norma preordinati alla demolizione. Ne è tuttavia consentito il mantenimento con l'obbligo di adeguamento alle seguenti prescrizioni in caso di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria:

- La copertura sia in tegole di laterizio e venga escluso l'uso di lastre ondulate in materiale plastico o fibrocementizio nonché in lamiera; quelle esistenti in contrasto con la presente prescrizione vengano adeguati in caso di intervento;
- Gli elementi accessori della copertura siano coerenti con quelli degli edifici adiacenti: in particolare, si esclude l'uso di lattonerie a sezione quadra o in pvc;
- Gli intonaci siano al civile con divieto di intonaci plastici e rivestimenti lapidei o ceramici;
- Gli eventuali zoccoli siano in intonaco o pietra di uso locale non lucida;
- Infissi, serramenti, parapetti, inferriate, e vetrine ai piani terra devono avere caratteristiche coerenti sull'intera facciata dell'edificio oggetto dell'intervento e con quelle degli edifici posti nell'immediato intorno.
- Per i box auto sono ammesse serrande ad anta o basculanti rivestite in legno, con esclusione del manufatti metallico a vista se non per la parte strutturale

Sugli edifici appartenenti alla **classe R** che hanno cioè la destinazione di accessorio agricolo ("rustico") possono essere trasformati in edifici ad uso residenziale introducendo quelle modifiche formali e funzionali che ne consentano l'effettivo riuso.

Essi pertanto saranno soggetti alle seguenti prescrizioni:

- Vengano conservati gli elementi architettonici che caratterizzano l'edificio (colonne, arcate, loggiati), trasformandone la funzione in rapporto alla necessità di completare le cortine edilizie mancanti;
- Vengano conservati i materiali originali delle strutture portanti, ove siano in vista; le coperture siano in coppo lombardo, in lastre di beola e/o serizzo e/o pietre locali, se possibile anche di recupero, e conservino la pendenza originale;
- Le aperture in falda siano di tipo tradizionale (lucernari e abbaini con tetto raccordato), sono ammessi anche in terrazzi in falda laddove la geometria della costruzione lo consenta nel rispetto delle pendenze originali;
- La composizione delle facciate deve essere rispettata nel ritmo delle partizioni architettoniche;
- Davanzali, contorni, mensole, vengano conservati o ripristinati con tecniche e materiali analoghi a quelli originali;
- I serramenti siano con persiana a ventola in legno verniciato con i colori tradizionali; per i piano terra e rialzati, la persiana potrà essere di tipo scorrevole;
- Le eventuali vetrine al piano terra siano in legno, ferro o alluminio preverniciato, con insegna compresa entro la luce della vetrina;

- i parapetti e inferriate siano conservati o adeguati alla tipologia originale presente sull'edificio;
- Vengano conservate o reimpiegate le tipologie tradizionali relative a frontali, gronde, pluviali (questi ultimi siano in rame o lamiera zincata a sezione curva);
- In facciata vengano conservati tutti gli elementi stilistici decorativi eventualmente preesistenti;
- Le facciate siano intonacate al civile a grana fine, con esclusione degli intonaci plastici o delle grane grosse, nonché di rivestimenti lapidei o ceramici;
- Gli eventuali zoccoli siano in intonaco o pietra di uso locale non lucida;
- Gli ingressi ed eventuali box auto inseriti negli edifici appartenenti alle classe R dovranno essere integrati nelle aperture di tipo tradizionale (portoni, cancelli) appartenenti all'edificio stesso o visibili su edifici analoghi.

2.3.2.2 Deroga alle norme di igiene edilizia

Negli interventi di recupero a scopo residenziale di locali già destinati ad abitazione che abbiano superfici ed altezze inferiori a quelle prescritte dalle norme vigenti in materia di igiene edilizia, è consentito il mantenimento di tali valori purchè rientrino in un margine del 10% rispetto ai minimi normativi, quando ciò consenta la conservazione dell'impianto strutturale originario, così come previsto dall'articolo 1 del Decreto Ministero della Sanità 9 giugno 1999.

Sono inoltre possibili deroghe per i rapporti aeroilluminanti non adeguati qualora, in relazione al grado di intervento, non si possano modificare le dimensioni delle aperture esistenti, previo obbligatorio parere del servizio n. 1 dell'ASL, ai sensi dell'art. 3.0.0 del Regolamento locale di Igiene Tipo.

2.3.2.3. Aree libere

Le aree libere, o che diventino tali per effetto di demolizioni, sono di massima inedificabili, salvo che non sia consentito tramite un piano di Recupero la ricomposizione volumetrica dei corpi edilizi esistenti.

Per la pavimentazione delle aree libere devono essere adoperati i materiali più coerenti con l'ambiente locale, conservando o ripristinando le pavimentazioni in ciottoli, beole regolari, cotto, o simili. E' vietato l'impiego, o il ripristino se preesistenti, dei materiali seguenti: cemento vibrato in masselli o a quadrotti o battuto, ceramica, grès, marmi levigati, pietre ad opus incertum, asfalto (quest'ultimo, salvo che non sia già preesistente).

Le aree a verde originarie costituenti giardini e in generale le alberature, i prati e le aiuole dovranno essere salvaguardate; eventuali nuove piantumazioni e la formazione di nuovi spazi a verde, dovranno essere realizzate con essenze appartenenti alla tradizione locale.

2.3.2.4. Destinazioni d'uso

All'interno dell'ambito del tessuto storico sono ammesse tra le:

- Destinazioni principali: R- residenza
- Destinazioni complementari / compatibili, con la limitazione dimensionale stabilita:
 - I2** - attività artigianali di produzione e trasformazione di beni con il limite di 200 mq.,
 - I4** - artigianali di servizio;
 - T1** - attività terziarie di contesto

- T2** - attività terziarie medie
- C1** - esercizi commerciali di vicinato
- C6** - pubblici esercizi di contesto
- S** - funzioni di servizio
 - Destinazioni non ammissibili:
 - le destinazioni complementari (compatibili eccedenti la limitazione quantitativa ammissibile o, comunque, che non siano consone all'ambito storico interessato ed alla principale destinazione residenziale)
 - tutte le altre destinazioni d'uso elencate nelle classificazione

2.3.3. Tessuto a media densità

E' la zona consolidata occupata da insediamenti residenziali, corrispondente al tessuto edilizio sorto in prossimità del centro storico. E' costituito da isolati prevalentemente caratterizzati dalla presenza di fabbricati tipo ville e piccole palazzine dotate di modeste superfici a verde.

Le finalità perseguite dal Piano per questo tessuto sono:

- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive;
- la ricomposizione della frammentarietà e della disomogeneità del tessuto esistente;
- il miglioramento della qualità del tessuto urbano mediante la razionalizzazione dell'edificato, favorendo la ridefinizione degli isolati mediante edificazione a cortina o a centro lotto (arretramento dal filo recinzione);
- il completamento del tessuto edilizio con interventi di nuova edificazione o riedificazione coerenti con i caratteri del tessuto di appartenenza;
- conservare l'assetto tipologico esistente e i singoli tipi edilizi che caratterizzano la struttura qualificante dell'ambito;
- conservare i rapporti morfologici tra edifici esistenti e spazi aperti
- mantenere la complessità funzionale della parte più centrale dell'abitato.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi previsto nell'ambito residenziale consolidato a media densità

If	0,5 mc/mq
IfM	0.7 mc/mq
Rc	30%
P	50%
H max	10 m
Dc min	5,00m., ma nel rispetto di quanto previsto nell'art. 3.3.2
Df	10,00 m. ma nel rispetto di quanto previsto nell'art. 3.3.3
Ds	5,00 m. ma nel rispetto di quanto previsto nell'art. 3.3.4

2.3.4. Tessuto con residenze sparse

Consiste nella parte del territorio che si trova tra le ultime propaggini della parte consolidata a bassa densità e del territorio rurale; presenta una struttura disomogenea, spesso puntiforme con densità molto basse

Le finalità perseguite dal Piano per questo ambito sono:

- consentire interventi di completamento o sostituzione edilizia compatibili con i caratteri tipologici dell'ambito
- mantenere la dotazione di aree verdi e i rapporti morfologici tra gli edifici e gli spazi aperti

Gli interventi si attuano con titolo abilitativo semplice.

Per gli edifici esistenti è consentita "una tantum" la realizzazione di una SIp aggiuntiva del 15% purchè rispetti i seguenti parametri:

Rc		30%	
P		50%	
H	max	10 m	
Dc	min. 5,00	m.	ma nel rispetto di quanto previsto nell'art. 3.3.2
Df	10,00	m.	ma nel rispetto di quanto previsto nell'art. 3.3.3
Ds	5,00	m.	ma nel rispetto di quanto previsto nell'art. 3.3.4

2.3.5. Tessuto produttivo consolidato

Tale ambito riguarda un'unica zona, posta a nord ovest del territorio comunale, occupata da vecchi fabbricati con destinazione produttiva.

Tale complesso d'edifici industriali, rappresenta una testimonianza significativa, nell'ambito dello sviluppo storico, urbanistico e dell'economia locale del Comune.

Il sito assume un rilevante valore per il paesaggio che determina, con tutte le aree circostanti che si rapportano ad esso, in particolare, la strada di accesso con i filari di alberi d'alto fusto, i canali e i corsi d'acqua che circondano l'edificio industriale con la loro vegetazione riparia.

Per questo ambito il permanere della destinazione produttiva appare appropriata in relazione alla sua collocazione, estensione ed accessibilità rispetto all'agglomerato urbano così come la possibilità di recuperarne una parte per funzioni di servizio.

2.3.5.1. Modalità di intervento

Gli interventi previsti dall'art. 27 della l.r. 12/05 comma a),b),c) e d) con esclusione della possibilità di demolizione e ricostruzione totale, si attuano con titolo abilitativo semplice.

Nel caso di interventi di ampliamento e di ristrutturazione che prevedano la demolizione e ricostruzione parziale dell'organismo edilizio, la procedura abilitativa è subordinata al rilascio di un permesso di costruire convenzionato, per gli aspetti planivolumetrici esteso all'intero ambito, finalizzato al miglioramento della qualità morfologica del tessuto ove si colloca e alla verifica della dotazione di spazi per la sosta dei veicoli.

In tale caso il progetto dovrà anche contenere un progetto del verde che nel rispetto dei valori paesaggistici già esistenti valorizzi maggiormente l'area.

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

Per gli edifici esistenti è consentita "una tantum", la realizzazione di una SIp aggiuntiva del 10%, purchè rispetti la tipologia esistente e garantisca il mantenimento dei caratteri edilizi e architettonici degli edifici e degli spazi aperti. Devono essere in ogni caso rispettate e mantenute le composizioni stilistiche ed architettoniche dei fronti principali degli edifici.

In caso di interventi che comportino un incremento del fabbisogno di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, il relativo maggiore fabbisogno deve essere soddisfatto all'interno dell'area interessata dall'intervento; in tale caso l'intervento dovrà essere subordinato alla stipulazione di una convenzione e/o alla sottoscrizione di un atto unilaterale.

Gli interventi devono rispettare i seguenti rapporti e parametri:

H max esistente (potrà essere derogata solo per la realizzazione di impianti tecnologici)

Rc esistente con possibilità di incremento massimo contenuto nel 5%

Dc min 5,00 m. ma nel rispetto di quanto previsto nell'art. 3.3.2
Df 10,00 m. ma nel rispetto di quanto previsto nell'art. 3.3.3
Ds. : - mt. 5,00 per strade di calibro inferiore a mt. 7,00
- mt. 7,50 per strade di larghezza compresa tra mt. 7,00 e mt. 15,00
- mt. 10,00 per strade di larghezza superiore a mt. 15,00 e per tutte le strade Provinciali.

2.3.5.2. Destinazioni d'uso

All'interno dell'ambito del tessuto consolidato produttivo sono ammesse le seguenti destinazioni:

▪ Destinazioni principali: I -attività produttive del settore secondario che dovranno coinvolgere una quota superiore al 50% della SLP complessiva del comparto compreso l'eventuale ampliamento.

Tale destinazione principale comprende le:

I1 - attività industriali

I2 - attività artigianali

I3 - attività artigianali di magazzinaggio e di autotrasporto

I4 - attività artigianale di servizio

▪ Destinazioni complementari / compatibili

R - residenza limitata alla superficie già esistente

C- attività commerciali limitate a:

▪ **C1 esercizi commerciali di vicinato** connessi alla funzione produttiva

▪ **C6 - pubblici esercizi di contesto:** fanno parte di questa categoria le attività di pubblico esercizio connaturate al contesto per bar, ristoranti, locali di intrattenimento e svago e altri con capienza inferiore alle 200 persone che, generalmente, non richiedono fabbricati appositi o sono insediate in edifici destinati ad altri usi.

T - **attività terziarie** comprendenti anche attrezzature per lo spettacolo , la cultura , attività associative e attività di consulenza .

S - **funzioni di servizio** così definite:

- **S1 -funzioni di servizio pubblico:** funzioni di servizio pubblico per i servizi alla persona, l'amministrazione, la cultura, lo sport e il tempo libero,

- **S2 -funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o generale:** funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o di interesse generale che svolgono una funzione integrativa alle attrezzature e servizi pubblici e che possono essere conteggiati quali dotazioni urbanistiche nel Piano dei Servizi.

- **S3 - impianti tecnologici:** funzioni tecnologiche pubbliche, di uso e interesse pubblico o generale per la produzione e la distribuzione dell'energia e di altri come concordati con l'amministrazione comunale.

▪ Destinazioni non ammissibili:

le destinazioni complementari/compatibili eccedenti alle limitazioni quantitative ammesse;

- sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso elencate nella classificazione dell'art. 1.18 e non riportate come ammissibili nel presente articolo;

- le destinazioni d'uso nonché quelle complementari che comportino molestia alla collettività e/o situazioni di pregiudizio all'ambiente, attività nocive, inquinanti, rumorose o comunque incompatibili con la residenza non sono ammissibili.

- Sono esclusi altresì gli insediamenti industriali soggetti all'art. 2 del Decreto Legislativo 17 agosto 1999, n. 334 (Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose) e gli insediamenti industriali ed artigianali che risultino compresi nella parte I, Industrie di prima

classe, dell'elenco delle industrie insalubri di cui la Decreto Ministeriale della Sanità 5 Settembre 1994, senza facoltà di deroga.

2.3.6. Aree verdi di connessione tra il territorio rurale ed edificato

Comprende quelle aree che, pur essendo interne e contigue all'abitato, per motivi di interesse ambientale, estetico e morfologico, non possono essere oggetto di sviluppo edilizio.

Al loro interno sono comunque consentite le attrezzature ricreative e/o sportive che non comportino la realizzazione di volumi edilizi, nonché modesti manufatti per ricovero di attrezzi per la cura del verde che non abbiano altezza superiore ai 2,00 m. e che non coprano superfici maggiori di mq. 9,00. Tali manufatti non sono considerati nuove costruzioni e sono ammessi in osservanza del codice civile.

2.3.7. Piani attuativi in corso di esecuzione

A questo ambito appartiene il Piano Attuativo dell'ambito "il Pioggio - Filatura di Ferrera" in corso di esecuzione.

Per tale ambito, per il quale è in corso di attuazione le previsioni dello strumento attuativo definitivamente approvato prevalgono le previsioni contenute nei piani esecutivi, come regolate dalle rispettive convenzioni.

Le eventuali varianti che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione, che non incidano sul dimensionamento generale del piano attuativo stesso, potranno essere redatte in conformità alle regole, ai criteri ed ai parametri del PRG in attuazione del quale sono stati approvati detti piani.

I relativi progetti esecutivi dovranno contenere opportune soluzioni di mitigazione e compensazione che dovranno essere approvate dalla A.C.

Si prescrive, considerata la valenza paesistica dell'ambito, che nel progetto esecutivo siano salvaguardati i filari d'alberi d'alto fusto, i canali e i corsi d'acqua che circondano l'edificio industriale. Dovrà inoltre essere creato un corridoio verde della profondità minima 20 m. lungo il perimetro nord-ovest del comparto, in fregio alla viabilità esistente.

2.3.8. Gli ambiti destinati all'attività agricola

Sono comprese in tale ambito le aree e le costruzioni destinate all'agricoltura.

Gli interventi ammissibili nelle aree agricole sono individuati negli artt. 59, 60, 61 e 62 della l.r.12 con effetti immediatamente prevalenti sulle norme e sulle previsioni del PGT, dei regolamenti edilizi e d'igiene comunali.

Nelle zone agricole è ammessa, ai fini del computo dei volumi realizzabili, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini, così come previsto dall'art. 59 comma 5 della L.R. 12/2005.

2.3.8.1. Destinazioni d'uso

All'interno dell'ambito agricolo sono ammesse tra le:

- Destinazioni principali: A-agricola
A1 - residenza connessa all'agricoltura
A2 - attività agricola di allevamento
A3 - attività agricola di coltivazione
- Destinazioni complementari / compatibili:
 - residenza esistente in zona agricola

- attività agrituristiche
- destinazioni d'uso turistico e per il tempo libero per edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T.;
- I4** - attività artigianali di servizio;
- T1** - attività terziarie di contesto connesse alla funzione agricola
- C1** - esercizi commerciali connesse alla funzione agricola
- S** - funzioni di servizio

Nel caso di cessazione di destinazioni non ammissibili in atto, fermo restando le attività non ammissibili, le nuove attività dovranno essere preventivamente autorizzate dalla Amministrazione Comunale, previa acquisizione de pareri dovuti.

▪ Destinazioni non ammissibili:

- tutte le altre destinazioni d'uso elencate nelle classificazione;
- le destinazioni d'uso nonché quelle complementari che comportino molestia alla collettività e/o situazioni di pregiudizio all'ambiente.

Le attività complementari e/o compatibili di macellazione di capi anche di terzi, di attività ricreative e/o sanitarie ove vengano impiegati animali (maneggi, ippoterapia, pesca sportiva, ecc) sono ammesse che se svolte anche da soggetti diversi purchè esercitati in immobili esistenti e/o da recuperare realizzati al di fuori della disciplina specifica regionale delle zone agricole.

2.3.8.2. Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Gli interventi edificatori relativi ai nuovi fabbricati si attuano unicamente mediante permesso di costruire secondo quanto prescritto dall'art. 60 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché ampliamenti, modifiche interne e realizzazione di volumi tecnici e completamenti, nel rispetto della vigente normativa in materia; in tale caso è possibile procedere tramite presentazione della denuncia d'inizio d'attività.

I relativi indici di edificabilità per le abitazioni dell'imprenditore agricolo sono:

If = 0.06 mc/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata

If = 0.01 mc/mq per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente,

If = 0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli

IC = 10%

H max = m. 10.00 con un massimo di n. 2 piani fuori terra ad eccezione delle attrezzature e degli impianti produttivi.

Dc > m. 10.00

Df > m. 10.00

Ds > 20,00m.

Per le aree ricadenti all'interno di questo ambito, valgono le prescrizioni definite ai comma 4, 4 bis 5, 6, 7 e 7bis dell'arti. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i..

Dovuto alla mancanza del sistema fognario, tutti i nuovi interventi classificabili ai sensi dell'art. 27 lett. c), d), e), ed f) della L.R. 12/2005 e s.m.i., devono realizzare impianti di smaltimento dei reflui mediante quanto previsto dal Regolamento Regionale 24 marzo 2006 n. 3.

Per gli edifici che alla data di adozione del PGT risultino con destinazione diversa da quella agricola, ovvero risultino dimessi dalla attività agricola da almeno due anni e che vengono anche identificati nella tavola " PdR01-Quadro urbanistico", con la sigla "ER", sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 27 comma 1 della L.R. 12/2005; è consentito inoltre, rispetto alla superficie lorda di pavimento esistente al momento dell'adozione del presente PGT, un incremento massimo del 20% a scopo di adeguamento tecnologico e funzionale. Eventuali cambi di destinazione d'uso saranno valutati di volta in volta con l'esclusione in ogni caso di attività produttive insalubri e non.

Possono essere realizzate, nelle aree destinate ad attività agricola, solo recinzioni connesse ad esigenze di tutela degli edifici agricoli e delle relative pertinenze, nonché quelle per l'esercizio di attività orto florovivaistiche e di allevamento; sono inoltre sempre ammesse le recinzioni a verde e quelle temporanee per la protezione di nuove vegetazioni o per altri motivi relativi all'esercizio della attività agricola.

2.3.9. Le aree boscate

Comprende la parte di territorio comunale, coperta da boschi, che presenta caratteristiche naturalistiche che si ritiene utile tutelare da qualsiasi intervento che possa alterarla.

E' vietato qualsiasi tipo d'edificazione tranne che per quanto indicato nel comma successivo, per gli edifici esistenti sono consentiti interventi d'ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro conservativo così come definiti dalle lettere a), b) e c) del comma 1 dell'art. 27 della l.r.12/05 e la ristrutturazione edilizia, con l'obbligo sempre di mantenere la destinazione d'uso in atto alla data di adozione del P.R.G.

E' possibile realizzare piccoli edifici delle dimensioni di 2,50x2,50x2,40 e costituiti da materiali naturali come legno e pietra, destinati esclusivamente alla manutenzione del territorio rurale-boschivo, previa presentazione d'atto d'impegno, da trasciversi a cura e spese del proponente.

Le recinzioni in questa zona potranno essere concesse solo per dimostrate esigenze di tutela dell'area boscata o potranno delimitare la proprietà nella misura massima di 10 volte la superficie coperta dell'edificio; dovranno inoltre garantire il regolare deflusso delle acque, avere un'altezza non superiore a m. 1,50 mantenendo un distacco dal suolo di almeno 10 cm., devono essere trasparenti con eventuale integrazione effettuata utilizzando delle siepi o degli schermi vegetali.

Le recinzioni esistenti, realizzate con muri a secco devono essere mantenute anche nel loro andamento planimetrico.

Sono ammesse movimentazioni del terreno necessarie per interventi di rimboschimento e tutela del bosco.

E' ammessa in via generale la realizzazione d'infrastrutture d'interesse pubblico o generale per tutela idraulica, o geologica.

Le aree boscate restano comunque vincolate alla destinazione boschiva dalla normativa per esse vigente, e dovranno attenersi al Piano di Indirizzo Forestale della Comunità Montana della Valcuvia, il cui regolamento attuativo si intende qui interamente richiamato.

2.4. viabilità

Le aree interessate alla viabilità comprendono le sedi stradali e le relative pertinenze, i nodi stradali.

Le aree comprese in tali zone non sono computabili nel calcolo delle volumetrie edificabili.

Il tracciato delle nuove strade e degli adeguamenti delle strade esistenti, gli allineamenti e la precisa progettazione esecutiva, sono suscettibili di modifiche rispetto alle indicazioni del Piano delle Regole.

Si richiamano le disposizioni della legge 28 giugno 1991 n. 208 relativa alla individuazione degli itinerari ciclabili e pedonali.

Per quanto non specificato si fa riferimento alle disposizioni del Codice della strada (D.lgs. 30.04.92 n. 285) e del Regolamento di Attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modifiche e integrazioni).

2.4.1 Caratteristiche delle strade

Oltre alle indicazioni riportate sulle tavole "PdR01 - Quadro urbanistico", le caratteristiche delle strade e dei percorsi ciclopedonali sono definite dai progetti esecutivi delle opere stradali.

Salvo diverse esigenze identificabili al livello del progetto esecutivo, le strade e i percorsi ciclopedonali rispondono comunque alle definizioni contenute nell'art. 3 del D.lgs. 285/92.

2.4.2. Norme generali

Le strade comunali già edificate lungo il fronte con edifici o recinzioni, vengono confermate nelle larghezze esistenti, salvo interventi di adeguamento funzionale indicati nella tavola Pdr01-Quadro urbanistico ovvero previsti da specifici progetti redatti dalla Amministrazione Comunale.

I calibri stradali indicati hanno carattere di previsione sommaria; in sede di progettazione esecutiva della strada l'Amministrazione Comunale potrà indicare diverse larghezze sia maggiori che minori, al fine di migliorare la qualità in funzione delle reali esigenze del traffico veicolare e pedonale.

Per ciglio stradale è da intendersi il confine tra la proprietà privata e la proprietà pubblica o destinata a diventare tale in attuazione delle previsioni del piano delle regole

L'Amministrazione comunale potrà sempre imporre allineamenti diversi o imporre maggiori arretramenti delle recinzioni, in relazione allo stato dei luoghi, della edificazione esistente, ovvero per motivi di interesse pubblico.

Quando sono previste aree a parcheggio pubblico in fregio alla viabilità esistente o di progetto, l'arretramento dei fabbricati si misura a partire dagli allineamenti stradali senza tenere conto della interposta fascia di parcheggio.

Le strade a fondo cieco devono essere dotate di idoneo spazio di manovra per l'inversione di marcia dei veicoli.

Le strade esistenti in situazioni urbanistiche consolidate possono essere adeguate o riqualificate con appositi progetti redatti dall'Amministrazione Comunale.

Le aree a viabilità a traffico limitato e pedonalità protetta dovrà essere realizzata con materiali atti a segnalare le parti protette ed esclusive per la pedonalità ed a rallentare il traffico. Per tale viabilità, qualora caratterizzata da presenze storiche significative o monumentali, si dovrà escludere l'uso dell'asfalto e tutelare e risanare i materiali e finiture originarie come memorie preesistenti.

Per la viabilità i parcheggi e i percorsi ciclabili, dovranno essere realizzati alla stessa quota stradale, di norma protetti da aiuole verdi o barriere di arredo e sicurezza.

Gli svincoli a raso, sopraelevati o interrati ed i ponti, dovranno essere dotati di apposite sedi pedonali e ciclabili protette, affiancate o separate dal tracciato viabilistico e con superamento delle barriere architettoniche.

2.4.3. Strade e accessi privati

E' vietato aprire strade private senza l'autorizzazione comunale.

Per strada privata, ai fini dell'applicazione del presente articolo, sono da intendersi le strade di accesso a diversi lotti edificabili.

Per ottenere l'autorizzazione all'apertura occorre presentare domanda allegando il progetto esecutivo della strada.

Alla domanda dovrà essere pure allegato uno schema di convenzione che prescriva l'assunzione di tutti gli oneri di costruzione e di manutenzione a carico degli interessati, che prevede la possibilità da parte del Comune di rendere pubblica la Via stessa senza corrispettivo per la sua acquisizione, ma con solo carico di manutenzione, e che fissi i termini per l'esecuzione delle opere.

Le nuove strade private dovranno avere una larghezza di almeno ml 6,00 di carreggiata, salvo casi particolari di carattere tecnico in cui potrà essere ridotta fino a ml 4,00; in ogni caso dovranno realizzarsi opportuni slarghi per incrocio di veicoli e per manovre.

Nel caso di nuova viabilità a fondo cieco, se di lunghezza inferiore ai 60 metri, la strada potrà avere sezione inferiore a m. 6, solo se delimitata da idoneo cancello o altro manufatto e contraddistinta con la scritta "accesso privato"; se di lunghezza superiore ai 60 metri la strada potrà avere sezione limitata a m. 4 se provvista di opportuni slarghi per incrocio di veicoli e per manovre.

2.4.4. Percorsi pedonali e ciclabili

Per i percorsi pedonali o ciclabili:

- la distanza delle costruzioni va misurata dal confine originario del mappale e rientra nelle disposizioni previste nel caso della "distanza dai confini";
- l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di imporre ogni qual volta lo ritenesse opportuno, nuovi percorsi pedonali, oltre a quelli previsti dal Piano delle regole, al fine di favorire la circolazione dell'interno dell'abitato.

2.4.5. Sentieri

Nel territorio comunale è vietata la soppressione e l'interruzione dei sentieri pubblici e privati, evidenziati sulla tavola PdR 01-Quadro urbanistico o già esistenti, fatte salve le ragioni di pubblico interesse, di pubblica calamità e fenomeni naturali (dissesti e alluvioni). La realizzazione di nuovi sentieri e la modificazione di quelli esistenti, è subordinata all'approvazione comunale del progetto esecutivo.

2.4.6 Recinzioni

I tratti di recinzione posti in fregio a spazi pubblici o soggetti a pubblico transito devono avere un'altezza massima non superiore a mt. 2,50 e devono essere inoltre opportunamente valutati gli allineamenti con le recinzioni adiacenti.

Eventuali diverse soluzioni progettuali, rispetto a quelle indicate, potranno essere consentite in relazione allo specifico contesto ambientale.

Le recinzioni dovranno altresì tenere conto d'eventuali prescrizioni dettate da esigenze di sicurezza del traffico e di adeguamento delle sedi viarie e dei marciapiedi.

Le nuove recinzioni e le sostituzioni di recinzioni tra le proprietà, possono essere esclusivamente realizzate con cordolo o muretto alto non più di 0,80 m. dal terreno interno sistemato, sovrastati da reti, cancellate o siepi o altro materiale, purchè sia assicurata la vista di quanto trovasi nella parte retrostante.

Per le zone produttive è ammessa la recinzione cieca (non trasparente) avente sempre un'altezza massima di m. 2,50.

Sono sempre escluse le recinzioni in elementi prefabbricati.

Per quanto possibile, esse devono allinearsi e uniformarsi nelle fogge, colori e dimensioni con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva o distare dal limite esterno del marciapiede per uno spazio utile a contenere gli impianti di sottoservizi o eventuali alberature.

Nel caso in cui sia richiesto il permesso per la realizzazione o il rifacimento della recinzione esistente, l'Amministrazione Comunale può richiedere l'arretramento di un tratto della stessa per garantire l'installazione di cassonetti stradali per la raccolta dei rifiuti.

I cancelli pedonali e carrabili, inseriti nelle recinzioni, devono aprirsi all'interno della proprietà, e fatti salvi i casi di comprovata impossibilità e di conservazione di allineamenti

architettonici di facciata, devono essere arretrati di regola almeno di m. 3,00, dalla cordatura del marciapiede o dal ciglio stradale previsto dal PGT.

Per le strade non definite dallo strumento urbanistico vigente, l'arretramento si misura dall'allineamento prescritto per le recinzioni. Tale piazzola di sosta dovrà essere sempre in piano nei confronti della sezione stradale prospiciente. Le acque meteoriche d'eventuali rampe o percorsi interne alle proprietà non potranno in alcun modo defluire sulle strade antistanti.

2.5. Ambiti di rispetto

Sono individuati con apposita simbologia in cartografia gli ambiti di rispetto derivanti da norme prevalenti quali le fasce di rispetto cimiteriale, stradale, dei corsi d'acqua, delle reti ed impianti tecnologici. Per tali ambiti si rimanda alle relative norme sovraordinate di riferimento.

2.5.1. Arretramenti stradali

L'arretramento degli edifici dai cigli stradali è definito dalle indicazioni grafiche del piano delle regole e dalle specifiche Norme di zona e nel rispetto del D.M. 2.04.1968 n. 1444, nonché dal Regolamento di Attuazione del Nuovo Codice della Strada di cui al D.P.R. 16.12.1992 n. 495.

In mancanza di specifici riferimenti progettuali, gli allineamenti di nuovi edifici e nuove recinzioni saranno determinati dall'U.T.C. rispetto agli assi stradali esistenti.

Nelle zone di rispetto stradale per effetto degli arretramenti previsti dal presente articolo non sono ammesse nuove costruzioni in elevazione; salvo quanto di seguito precisato. Sono ammesse opere nel sottosuolo purché arretrate di m. 5 dalla mezzaria della strada.

Nelle medesime zone ove non esistano vincoli di particolare interesse panoramico o ragioni di sicurezza, il Dirigente o Responsabile dell'Ufficio Tecnico può consentire la realizzazione di:

- chioschi.
- impianti di soccorso e di assistenza stradale
- volumi per impianti tecnici e servizi pubblici e di interesse pubblico;
- pensiline per i pubblici esercizi di trasporto
- impianti tecnologici al servizio della rete stradale
- piste ciclopedonali.

L'eventuale localizzazione e installazione d'impianti pubblicitari deve essere conforme alle disposizioni dell'art. 47 e seguenti del regolamento di Esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT all'interno delle linee di arretramento definite dalle linee di rispetto stradali, possono essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, che non comportino incremento di volume e di superficie utile.

In caso di fabbricati prospicienti strade di larghezza inferiore a quelle prescritte, il confine di proprietà sarà arretrato dal ciglio della strada per la misura necessaria al completamento e allargamento della strada stessa come opera di competenza delle urbanizzazioni primarie e secondo le disposizioni definite dall'apposita classificazione delle strade.

La zona di arretramento stradale rientra nel computo della volumetria e del rapporto di copertura.

2.5.2. fascia di rispetto stradale

Ai fini della qualificazione del paesaggio, e garantire una maggiore protezione da fattori inquinanti alcune particolari zone del territorio comunale sono state definite ed indicate graficamente nell'elaborato PdR01- Quadro urbanistico, le fasce di rispetto stradale.

Nelle fasce di rispetto stradale determinate dal limite di inedificabilità, non sono ammesse nuove costruzioni, nel sottosuolo o in elevazione, né opere che compromettano la visibilità e la sicurezza della circolazione se non per quanto ammesso dalle leggi vigenti.

Sono invece destinate ad accogliere interventi di riqualificazione e di riforestazione urbana, barriere antirumore integrate nel verde o interventi di recupero ambientale.

Limitatamente alle aree comprese nelle fasce di rispetto stradale e ove non esistano vincoli di particolare interesse panoramico o ragioni di sicurezza, possono essere consentite la realizzazione di:

- chioschi
- impianti di soccorso e di assistenza stradale
- volumi per impianti tecnici e servizi pubblici e di interesse pubblico;
- pensiline per i pubblici esercizi di trasporto
- impianti tecnologici al servizio della rete stradale
- piste ciclopedonali.

L'eventuale localizzazione e installazione di impianti pubblicitari deve essere conforme alle disposizioni dell'art. 47 e seguenti del regolamento di Esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

In caso di fabbricati prospicienti strade di larghezza inferiore a quelle prescritte, il confine di proprietà sarà arretrato dalla mezzzeria della strada per la misura necessaria al completamento e allargamento della strada stessa come opera di competenza delle urbanizzazioni primarie e secondo le disposizioni definite dall'apposita classificazione delle strade.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT all'interno delle fasce definite dalle linee di rispetto stradali, possono essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, che non comportino incremento di volume e di superficie utile.

La fascia di rispetto stradale non rientra nel computo della volumetria e del rapporto di copertura.

2.5.3. Fascia di salvaguardia infrastrutturale

Nella tavola PdR. -01 "Quadro urbanistico" è indicato un corridoio di salvaguardia dove potrà ricadere il tracciato che fungerà da by-pass al centro edificato, costituendo un percorso alternativo alla SP.30.

In tale fascia non sono ammesse nuove costruzioni nel sottosuolo o in elevazione.

Gli eventuali edifici che risultano attualmente presenti in tale area possono richiedere la traslazione del volume stesso in altre zone del tessuto consolidato, previo convenzionamento. In tale caso l'Amministrazione potrà riconoscergli una premialità in termini volumetrici, fino ad una massimo del 20%, a cui potrà sommato un ulteriore incremento entro i limiti del 15% a seguito ricorso degli incentivi.

2.5.4. Zona di rispetto cimiteriale

Salvo quanto qui di seguito precisato nella zona di rispetto cimiteriale è vietata la realizzazione di qualsiasi costruzione che presenti requisiti di durata, d'inalterabilità ed incorporamento del terreno o che sia caratterizzata dalla presenza dell'uomo, anche non continuativa o comunque risulti incompatibile con l'esigenza di assicurare decoro ai luoghi di

sepoltura; nel rispetto di tale prescrizione possono essere installati chioschi finalizzati al servizio del cimitero.

Internamente all'area minima di 50 metri, ferma restando la realizzazione delle opere d'urbanizzazione primaria, possono essere realizzati esclusivamente aree a verde, parcheggi e relativa viabilità e servizi connessi con l'attività cimiteriale compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo.

Le aree di cui sopra devono essere coltivate e mantenute in condizioni decorose con tassativo divieto di costruire depositi di materiale, discariche, scarico di rifiuti, ecc.

Il vincolo di rispetto è da intendersi come vincolo superiore e le aree soggette a vincolo non saranno computate nel calcolo della volumetria edificabile.

Per gli edifici esistenti e ricadenti nella fascia di rispetto, così come previsto dalla legge 1 agosto 2002 n° 166, sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% ed i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 27 della L.R. 12/05.

Le recinzioni potranno essere edificate sui confini fra le proprietà private e quelle pubbliche o destinate a diventare tali in attuazione del PGT.

2.6. Norme sulle attività commerciali

Le presenti norme hanno validità in riferimento ad ogni edificio o area con destinazione d'uso commerciale.

Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dall'art. 4 del D.Lgs. 114/98.

Per superficie di vendita (SV) di un esercizio commerciale s'intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, quali ad esempio i mobilifici, le concessionarie d'auto, le rivendite di legnami, di materiali edili e simili, è computata nella misura di 1/8 della SLP.

In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche indicate, salvo che sia chiesta ed ottenuta l'autorizzazione prescritta dagli art. 8 e 9 del D.Lgs. n. 114/98 per l'intera superficie di vendita.

L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno od entrambi i seguenti settori merceologici:

- alimentare;
- non alimentare.

Sono individuate le seguenti classi dimensionali:

- esercizio di vicinato con superficie di vendita fino a 150 mq.
- media struttura con superficie di vendita compresa tra 151 mq e 1500 .mq
- grande struttura con superficie di vendita superiore ai 1501 mq
- centro commerciale (CC) media o grande struttura che si caratterizza, in tutto o in parte, per l'unicità della struttura o dell'insediamento commerciale, la destinazione specifica o prevalente della struttura, gli spazi di servizio gestiti unitariamente e le infrastrutture comuni Per superficie di vendita del CC si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti.

Laddove sia consentito l'insediamento di una classe dimensionale, sono sempre ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.

2.6.1. Correlazione dei procedimenti

Il procedimento d'autorizzazione all'apertura d'esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico - edilizio.

a) Apertura di un esercizio di vicinato.

Nei casi in cui, per l'apertura di un esercizio di vicinato conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di presentare la D.I.A. di cui agli art. 41 e 42 della L.R. n°12/05, alla comunicazione prevista dal D.Lgs. n. 114/1998 va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art. 42, comma 1 della L.R. n° 12/05.

b) Apertura di una media struttura di vendita.

Nei casi in cui, per l'apertura di una media struttura di vendita conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di presentare la D.I.A. di cui agli art. 41 e 42 della L.R. n. 12/05, alla richiesta di autorizzazione di esercizio va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art. 42, comma 1, della L.R. n° 12/05. Qualora non ci si avvalga della facoltà di presentare una D.I.A., contestualmente alla richiesta di autorizzazione ex art. 8 del D.Lgs. n. 114/1998, va presentata istanza per il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere necessarie.

Qualora invece si debba ricorrere a Piano Attuativo l'avvio del procedimento pianificatorio può essere contestuale o successivo al procedimento di rilascio dell'autorizzazione commerciale

Per una struttura di vendita organizzata in forma unitaria (secondo l'art. 4.2.1 della DGR 8/5054 del 4.07.07 si intende una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente) le procedure autorizzative seguono le indicazioni contenute al punto 4.2.2 della medesima DGR.

Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. n. 42/04 e s.m.i. deve essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente ad essa rispettando le procedure di cui all'articolo 82 della L.R. n° 12/05 e i criteri regionali contenuti nella deliberazione di Giunta Regionale n. 6/30194 del 25 luglio 1997.

L'atto autorizzativo commerciale con valenza paesistica viene poi inviato, unitamente al parere della Commissione Edilizia e/o della Commissione per il Paesaggio, alla competente Sovrintendenza ai fini dell'avvio delle procedure di autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004.

Qualora l'intervento interessi aree non specificatamente vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/04 occorre, in base alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale e tenuto conto delle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" che i progetti siano accompagnati da una relazione paesistica.

2.6.2. Insediamento attività commerciali

Gli insediamenti commerciali di qualsiasi classe dimensionale sono consentiti solo laddove sia ammessa la destinazione d'uso commerciale, nel rispetto degli indici e dei limiti dimensionali previsti dai singoli ambiti.

Solo in alcuni ambiti indicati negli articoli precedenti in cui è definito il territorio comunale è consentito di insediare medie strutture di vendita del settore merceologico alimentare e non alimentare, limitando in alcuni casi la dimensione della superficie di vendita realizzabile.

Non è consentito l'insediamento di grandi strutture di vendita.

Sono sempre consentiti gli ampliamenti di superficie all'interno della medesima

classe dimensionale e del medesimo settore merceologico.

L'insediamento e l'ampliamento di attività commerciali deve rispettare la dotazione delle aree a standard di cui all'art. 1.16.6. delle presenti norme.

L'insediamento di nuove medie strutture di vendita aventi dimensione superiore ai 250 mq. di superficie di vendita pur rispettando i limiti fissati nelle specifiche norme dei vari ambiti definiti nel presente PGT, è assoggettato alla formazione di piano attuativo finalizzato all'individuazione degli standard di cessione e alla realizzazione di soluzione viabilistiche che ne minimizzino l'impatto sulla rete viaria esistente. Nel caso in cui si operi con un intervento di sostituzione edilizia, che comportano demolizione e ricostruzione dei manufatti, ovvero con un intervento di ristrutturazione con modificazione di destinazioni d'uso, che richiedono il conguaglio di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, si può ricorrere al permesso di costruire convenzionato salvo l'osservanza delle dotazioni di servizi come previste nel successivo art. 2.6.4.

Le strutture di vendita operanti alla data di adozione del presente PGT vengono confermate nella loro effettiva consistenza; gli edifici nei quali sono inserite si intendono destinati all'insediamento di strutture di vendita della medesima classe dimensionale esistente, fermo restando l'adeguamento della dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico nella misura prevista all'art. 2.6.4.

2.6.3. Disposizioni sulla compatibilità urbanistica viabilistica ed ambientale

In caso di realizzazione d'interventi destinati ad ospitare attività con superficie di vendita superiore ai 150 mq, è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione; a tal fine, se necessarie, dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree comprese nel comparto di intervento.

Per gli insediamenti commerciali di medie strutture di vendita, consentiti dalle presenti norme, la realizzazione d'efficaci soluzioni d'accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.

I parcheggi a raso dovranno prevedere obbligatoriamente adeguate alberature.

Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno del tessuto edilizio o dei singoli complessi edilizi di interesse storico ambientale solamente a condizione che gli interventi di carattere commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

2.6.4. Dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico

Per le attività commerciali di media struttura di vendita lo standard minimo è pari al 100% della SIp. di cui almeno il 50% destinato a parcheggi. La dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale deve inoltre essere garantita la realizzazione di adeguate aree destinate a verde pubblico.

Per tutti gli interventi dovrà essere incluso un progetto dettagliato della sistemazione esterna di tutta l'area, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o a coltivo e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi, ecc..) precisando la denominazione di alberi e arbusti.

In caso di dimostrata impossibilità a reperire all'interno dell'area la superficie necessaria, si potrà ricorrere eccezionalmente alla monetizzazione di tale superficie in misura non superiore comunque al 25% del totale. In ogni caso deve essere garantita la realizzazione della quantità minima di parcheggi pari al 50% della superficie richiesta totale.

Gli ampliamenti delle medie strutture di vendita già esistenti alla data dell'adozione delle presenti norme, saranno consentiti solamente a condizione che venga dimostrata la conformità alle presenti norme sulla dotazione di parcheggi e di aree a standard in rapporto all'intera superficie commerciale risultante a seguito dell'ampliamento.

2.6.5. Criteri relativi al rilascio delle nuove autorizzazioni per le attività di somministrazione degli alimenti e delle bevande e di quelle relative al trasferimento di sede.

E' ammessa l'apertura di attività di somministrazione di alimenti e di bevande in tutti gli ambiti in cui le presenti norme consentano l'attività commerciale/terziaria; tali locali dovranno avere superfici adeguate, idonee ad assicurare la funzionalità della gestione e la razionalità del servizio da rendere al consumatore e tali da garantire l'agevole movimento del personale e della clientela, anche in relazione alle caratteristiche della attività esercitata e devono rispettare non sole le presenti norme, ma quelle igienico sanitarie.

Per quanto riguarda la dotazione delle aree a parcheggio deve essere garantita un'adeguata dotazione che viene dimensionata nell'ambito delle norme del piano dei servizi.

Nel caso sia ammesso dalle destinazione d'uso delle presenti norme, le attività che prevedano aperture serali, abbinata ad attività di intrattenimento o svago o dotate di spazi di somministrazione all'aperto l'Amministrazione si riserva di richiedere particolari misure di mitigazione in relazione al rispetto della quiete e della sicurezza pubblica e di regolarne gli orari di apertura serali e l'uso di apparecchi musicali.

Per le attività di somministrazione d'alimenti e bevande che danno origine ad inquinamento acustico deve essere rispettato quanto previsto dalle normative attuative della l. 447/95 e del D.P.C.M 14 /11/97.

L'apertura e il trasferimento di sede degli esercizi di somministrazione d'alimenti e bevande aperti al pubblico sono soggetti ad autorizzazione rilasciata dal comune.

2.7. Elettrodotti, antenne, ripetitori e captatori, generatori di campi magnetici

Su tutto il territorio comunale si applicano le norme relative alla protezione dall'elettrosmog come previste dal quadro normativo vigente (legge quadro n. 36 del 22.01.01, D.lgvo 01.08.03 n. 259 Testo unico delle Comunicazioni Elettroniche e al DPCM 08.07.03).

Salvo più puntuali prescrizioni che verranno indicate nel Piano di Zonizzazione Elettromagnetica, si applicano i criteri e le disposizioni che seguono.

L'obiettivo di riduzione dell'esposizione della popolazione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici deve essere perseguito tramite:

- a) la scelta di soluzioni a minore impatto sul paesaggio, sulle aree d'interesse storico- architettonico e sulla popolazione;
- b) la regolamentazione dell'installazione di nuove antenne, sfruttando il principio del "cositing" (accordo di più gestori a mettere impianti nello stesso luogo per evitare il moltiplicarsi di dispositivi elettromagnetici);
- c) l'individuazione delle fasce di rispetto e osservanza degli obiettivi di qualità previste dalla normativa vigente, sia per le nuove edificazioni, sia per i nuovi impianti nei confronti delle costruzioni già esistenti;
- d) il risanamento di aree sensibili;
- e) la delocalizzazione incentivata delle stazioni radio-base.

Le DPA (distanza di prima approssimazione) vengono indicate graficamente nella tavola "PdR05- Vincoli specifici, all'interno delle stesse secondo quanto previsto dal Decreto n. 32618 del 29 maggio 2008 individuate", dovranno essere definite le effettive fasce di rispetto all'interno delle quali si applicano i seguenti disposti:

- è fatto divieto procedere a nuova edificazione o all'attivazione di destinazioni d'uso che comportano la presenza continua di persone per un periodo di tempo superiore alle 4 ore;
- sulle aree libere possono essere realizzati manufatti accessori che non prevedano la permanenza continua di persone;
- se le aree sottoposte a vincolo concorrono alla verifica dei parametri urbanistici ma i conseguenti manufatti debbono essere realizzati al di fuori di tale fasce.

Gli impianti di telecomunicazione sono vietati:

- a) nei tessuti consolidati a prevalente funzione residenziale o a servizi collettivi ;
- b) in aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali, scolastiche religiose e sportive;
- c) su edifici scolastici, sanitari, a prevalente destinazione residenziale, classificati di interesse storico-architettonico e monumentale, o di pregio storico, culturale e testimoniale.

Gli impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione, idonei a produrre campi elettromagnetici ai sensi della normativa statale e regionale vigente, sono installati preferenzialmente su aree pubbliche e nel rispetto delle esigenze di copertura universale delle reti, alle seguenti condizioni:

- stipula di una convenzione con l'ente proprietario dell'area;
- sott'opposizione dell'impianto a periodiche campagne di rilevamento delle emissioni;
- impegno alla sostituzione immediata dell'impianto in caso di disponibilità di una miglior tecnologia.

Sono considerate nuove costruzioni l'installazione di torri e tralicci per impianti radioricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione con esclusione delle stazioni radio base di potenza inferiore ai 300 Watt (art. L.R.11/01) che sono soggette a semplice autorizzazione ai sensi degli articoli 86-87 del D.lgs 259/03.

Vengono segnalate le linee elettriche con potenza inferiore a 150.000 V. per le quali in base alla l.r. n. 52 del 16.08.082 devono essere rispettate le relative fasce di rispetto indicate graficamente nella tavola grafica PdR 05 "Vincoli Specifici".

2.8. Prevenzione del rischio idrogeologico

Ogni intervento sul territorio dovrà essere in ogni caso verificato con le risultanze dello "Studio sui caratteri geologici ed ambientali del territorio comunale del Comune di Ferrera di Varese" dove sono indicate le cautele generali da adottare, gli studi e le indagini da effettuare e le eventuali opere da attuare per la riduzione del rischio idrogeologico.

Le *Norme Tecniche geologiche di tale Studio* per ogni classe/sottoclasse di fattibilità, vengono qui di seguito riportate; in ogni caso si rimanda per ulteriori specifiche ed approfondimenti al testo integrale delle Norme geologiche di piano allegate al PGT.

2.8.1 Definizioni

Rischio: entità del danno atteso in una data area e in un certo intervallo di tempo in seguito al verificarsi di un particolare evento.

Elemento a rischio: popolazione, proprietà, attività economica, ecc. esposta a rischio in una determinata area.

Vulnerabilità: attitudine dell'elemento a rischio a subire danni per effetto dell'evento.

Pericolosità: probabilità di occorrenza di un certo fenomeno di una certa intensità in un determinato intervallo di tempo ed in una certa area.

Dissesto: processo evolutivo di natura geologica o idraulica che determina condizioni di pericolosità a diversi livelli di intensità.

Pericolosità sismica locale: previsione delle variazioni dei parametri della pericolosità di base e dell'accadimento di fenomeni di instabilità dovute alle condizioni geologiche e geomorfologiche del sito; è valutata a scala di dettaglio partendo dai risultati degli studi di pericolosità sismica di base (terremoto di riferimento) e analizzando i caratteri geologici, geomorfologici e geologico-tecnici del sito. La metodologia per la valutazione dell'amplificazione sismica locale è contenuta nell'Allegato 5 alla d.g.r. 28 maggio 2008 n. 8/7374 "Analisi e valutazione degli effetti sismici di sito in Lombardia finalizzate alla definizione dell'aspetto sismico nei piani di governo del territorio".

Vulnerabilità intrinseca dell'acquifero: insieme delle caratteristiche dei complessi idrogeologici che costituiscono la loro suscettività specifica ad ingerire e diffondere un inquinante idrico o idroveicolato.

Studi ed indagini preventive e di approfondimento: insieme degli studi, rilievi, indagini e prove in sito e in laboratorio, commisurate alla importanza ed estensione delle opere in progetto e alle condizioni al contorno, necessarie alla verifica della fattibilità dell'intervento in progetto, alla definizione del modello geotecnico del sottosuolo e a indirizzare le scelte progettuali ed esecutive per qualsiasi opera/intervento interagente con i terreni e con le rocce, ottimizzando la progettazione sia in termini di costi che di tempi.

Gli studi e le indagini a cui si fa riferimento sono i seguenti:

- Indagini geognostiche (IGT): indagini con prove in sito e laboratorio, comprensive di rilevamento geologico di dettaglio, assaggi con escavatore, prove di resistenza alla penetrazione dinamica o statica, indagini geofisiche in foro, indagini geofisiche di superficie, caratterizzazione idrogeologica ai sensi del d.m. 14 gennaio 2008 "Nuove Norme tecniche per le costruzioni".

- Valutazione di stabilità dei fronti di scavo e dei versanti (SV): valutazione preliminare, ai sensi del d.m. 14 gennaio 2008 "Nuove Norme tecniche per le costruzioni", della stabilità dei fronti di scavo o di riporto a breve termine, in assenza di opere di contenimento, determinando le modalità di scavo e le eventuali opere provvisorie necessarie a garantire la stabilità del pendio durante l'esecuzione dei lavori.

Nei terreni/ammassi rocciosi posti in pendio, o in prossimità a pendii, oltre alla stabilità localizzata dei fronti di scavo, deve essere verificata la stabilità del pendio nelle condizioni attuali, durante le fasi di cantiere e nell'assetto definitivo di progetto, considerando a tal fine le sezioni e le ipotesi più sfavorevoli, nonché i sovraccarichi determinati dalle opere da realizzare, evidenziando le opere di contenimento e di consolidamento necessarie a garantire la stabilità a lungo termine.

Le indagini geologiche devono inoltre prendere in esame la circolazione idrica superficiale e profonda, verificando eventuali interferenze degli scavi e delle opere in progetto nonché la conseguente compatibilità degli stessi con la suddetta circolazione idrica.

Nelle AREE IN DISSESTO, per una maggiore definizione della pericolosità e del rischio, possono essere utilizzate le metodologie riportate nella Parte II dell'Allegato 2 alla d.g.r. 22 dicembre 2005 n. 8/1566 "Procedure di dettaglio per la valutazione e la zonazione della pericolosità e del rischio da frana" e nell'Allegato 4 alla d.g.r. 28 maggio 2008 n. 8/7374 "Criteri per la valutazione di compatibilità idraulica delle previsioni urbanistiche e delle proposte di uso del suolo nelle aree a rischio idraulico".

- Recupero morfologico e ripristino ambientale (SRM): studio volto alla definizione degli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica, che consentano di recuperare il sito alla effettiva e definitiva fruibilità per la destinazione d'uso conforme agli strumenti urbanistici.

- Compatibilità idraulica (SCI): studio finalizzato a valutare la compatibilità idraulica delle previsioni degli strumenti urbanistici e territoriali o più in generale delle proposte di uso del suolo, ricadenti in aree che risultino soggette a possibile esondazione secondo i criteri dell'Allegato 4 alla d.g.r. 28 maggio 2008 n. 8/7374 "Criteri per la valutazione di compatibilità idraulica delle previsioni urbanistiche e delle proposte di uso del suolo nelle aree a rischio idraulico" e della direttiva "Criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all'interno delle fasce A e B" approvata con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 2 dell'11 maggio 1999, aggiornata

con deliberazione n. 10 del 5 aprile 2006, come specificatamente prescritto nelle diverse Classi di fattibilità geologica (articolo 3).

- Indagini preliminari sullo stato di salubrità dei suoli (ISS) ai sensi del Regolamento di Igiene comunale (o del Regolamento di Igiene Tipo regionale) e/o dei casi contemplati nel D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 "*Norme in materia ambientale*": insieme delle attività che permettono di ricostruire gli eventuali fenomeni di contaminazione a carico delle matrici ambientali (suolo, sottosuolo e acque sotterranee).

Nel caso di contaminazione accertata (superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione - Csc) devono essere attivate le procedure di cui al D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 "*Norme in materia ambientale*", comprendenti la redazione di un Piano di caratterizzazione (PCA) e di un Progetto operativo degli interventi di bonifica (POB) in modo da ottenere le informazioni di base su cui prendere decisioni realizzabili e sostenibili per la messa in sicurezza e/o bonifica del sito.

Interventi di tutela ed opere di mitigazione del rischio da prevedere in fase progettuale:

complesso degli interventi e delle opere di tutela e mitigazione del rischio, di seguito elencate:

- Opere di regimazione idraulica e smaltimento delle acque meteoriche superficiali e sotterranee (RE)
- Interventi di recupero morfologico e/o di funzione e/o paesistico ambientale (IRM)
- Opere per la difesa del suolo, contenimento e stabilizzazione dei versanti (DS)
- Dimensionamento delle opere di difesa passiva/attiva e loro realizzazione prima degli interventi edificatori (DP)
- Predisposizione di sistemi di controllo ambientale (CA) per gli insediamenti a rischio di inquinamento da definire in dettaglio in relazione alle tipologie di intervento (piezometri di controllo della falda a monte e a valle flusso dell'insediamento, indagini nel terreno non saturo per l'individuazione di eventuali contaminazioni in atto, ecc.)
- Interventi di bonifica (BO) ai sensi del D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 "*Norme in materia ambientale*", qualora venga accertato lo stato di contaminazione dei suoli;
- Collettamento degli scarichi idrici e/o dei reflui in fognatura (CO).

Zona di tutela assoluta dei pozzi a scopo idropotabile: è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni; deve avere un'estensione di almeno 10 m di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione e ad infrastrutture di servizio (D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 "*Norme in materia ambientale*", art. 94, comma 3).

Zona di rispetto dei pozzi a scopo idropotabile: è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta, da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata, in relazione alla tipologia dell'opera di captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa (D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 "*Norme in materia ambientale*", art. 94, comma 4).

Edifici ed opere strategiche di cui al d.d.u.o. 21 novembre 2003 n. 19904 "*Approvazione elenco tipologie degli edifici e opere infrastrutturali e programma temporale delle verifiche di cui all'art. 2, commi 3 e 4 dell'ordinanza p.c.m. n. 3274 del 20 marzo 2003, in attuazione della d.g.r. n. 14964 del 7 novembre 2003*": categorie di edifici e di opere infrastrutturali di interesse strategico di competenza regionale, la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile.

Edifici:

- a. Edifici destinati a sedi dell'Amministrazione Regionale *
- b. Edifici destinati a sedi dell'Amministrazione Provinciale *

- c. Edifici destinati a sedi di Amministrazioni Comunali *
 - d. Edifici destinati a sedi di Comunità Montane *
 - e. Strutture non di competenza statale individuate come sedi di sale operative per la gestione delle emergenze (COM, COC, ecc.)
 - f. Centri funzionali di protezione civile
 - g. Edifici ed opere individuate nei piani d'emergenza o in altre disposizioni per la gestione dell'emergenza
 - h. Ospedali e strutture sanitarie, anche accreditate, dotati di Pronto Soccorso o dipartimenti di emergenza, urgenza e accettazione
 - i. Sedi Aziende Unità Sanitarie Locali **
 - j. Centrali operative 118
- * *prioritariamente gli edifici ospitanti funzioni/attività connesse con la gestione dell'emergenza*
- ** *limitatamente gli edifici ospitanti funzioni/attività connesse con la gestione dell'emergenza*

Edifici ed opere rilevanti di cui al d.d.u.o. 21 novembre 2003 n. 19904 "Approvazione elenco tipologie degli edifici e opere infrastrutturali e programma temporale delle verifiche di cui all'art. 2, commi 3 e 4 dell'ordinanza p.c.m. n. 3274 del 20 marzo 2003, in attuazione della d.g.r. n. 14964 del 7 novembre 2003": categorie di edifici e di opere infrastrutturali di competenza regionale che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso.

Edifici

- a. Asili nido e scuole, dalle materne alle superiori
 - b. Strutture ricreative, sportive e culturali, locali di spettacolo e di intrattenimento in genere
 - c. Edifici aperti al culto non rientranti tra quelli di cui all'allegato 1, elenco B, punto 1.3 del Decreto del Capo del Dipartimento della Protezione Civile, n. 3685 del 21.10.2003 (edifici il cui collasso può determinare danni significativi al patrimonio storico, artistico e culturale – musei, biblioteche, chiese)
 - d. Strutture sanitarie e/o socioassistenziali con ospiti non autosufficienti (ospizi, orfanotrofi, ecc.)
 - e. Edifici e strutture aperti al pubblico destinate alla erogazione di servizi, adibiti al commercio* suscettibili di grande affollamento
- * *Il centro commerciale viene definito (D.Lgs. n. 114/1998) quale una media o una 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. In merito a questa destinazione specifica si precisa comunque che i centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.).*

Opere infrastrutturali

- a. Punti sensibili (ponti, gallerie, tratti stradali, tratti ferroviari) situati lungo strade "strategiche" provinciali e comunali non comprese tra la "grande viabilità" di cui al citato documento del Dipartimento della Protezione Civile nonché quelle considerate "strategiche" nei piani di emergenza provinciali e comunali
- b. Stazioni di linee ferroviarie a carattere regionale (FNM, metropolitane)
- c. Porti, aeroporti ed eliporti non di competenza statale individuati nei piani di emergenza o in altre disposizioni per la gestione dell'emergenza
- d. Strutture non di competenza statale connesse con la produzione, trasporto e distribuzione di energia elettrica

- e. Strutture non di competenza statale connesse con la produzione, trasporto e distribuzione di materiali combustibili (oleodotti, gasdotti, ecc.)
- f. Strutture connesse con il funzionamento di acquedotti locali
- g. Strutture non di competenza statale connesse con i servizi di comunicazione (radio, telefonia fissa e portatile, televisione)
- h. Strutture a carattere industriale, non di competenza statale, di produzione e stoccaggio di prodotti insalubri e/o pericolosi
- i. Opere di ritenuta di competenza regionale.

Polizia idraulica: comprende tutte le attività che riguardano il controllo degli interventi di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici, allo scopo di salvaguardare le aree di espansione e di divagazione dei corsi d'acqua e mantenere l'accessibilità al corso d'acqua stesso.

2.8.2 indagini ed approfondimenti geologici

Lo studio geologico di supporto alla pianificazione comunale "Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio ai sensi della L.R. 12/2005 e secondo i criteri della d.g.r. n. 8/7374/08", che dovrà essere contenuto integralmente nel Documento di Piano – Quadro conoscitivo del Piano di Governo del Territorio, ha la funzione di orientamento urbanistico, ma non può essere sostitutivo delle relazioni di cui al d.m. 14 gennaio 2008 "Nuove Norme tecniche per le costruzioni".

Lo scopo dello studio relativo alla componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio (PGT) è infatti quello di definire un quadro delle caratteristiche fisiche dell'area e fornire una base progettuale su cui compiere le necessarie scelte per l'adeguata gestione e pianificazione del territorio stesso.

Gli approfondimenti d'indagine non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dal d.m. 14 gennaio 2008.

PIANI ATTUATIVI

Rispetto alla componente geologica ed idrogeologica, la documentazione minima da presentare a corredo del piano attuativo dovrà necessariamente contenere tutte le indagini e gli approfondimenti geologici prescritti per le classi di fattibilità geologica in cui ricade il piano attuativo stesso, che a seconda del grado di approfondimento, potranno essere considerati come anticipazioni o espletamento di quanto previsto dal D.M. 14 gennaio 2008 "Nuove Norme tecniche per le costruzioni".

In particolare dovranno essere sviluppati, sin dalla fase di proposta, gli aspetti relativi a:

- interazioni tra il piano attuativo e l'assetto geologico-geomorfologico e/o l'eventuale rischio idrogeologico;
- interazioni tra il piano attuativo e il regime delle acque superficiali;
- fabbisogni e smaltimenti delle acque (disponibilità dell'approvvigionamento potabile, differenziazione dell'utilizzo delle risorse in funzione della valenza e della potenzialità idrica, possibilità di smaltimento in loco delle acque derivanti dalla impermeabilizzazione dei suoli e presenza di un idoneo recapito finale per le acque non smaltibili in loco).

Gli interventi edilizi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia, di restauro e risanamento conservativo e di manutenzione straordinaria (quest'ultima solo nel caso in cui comporti all'edificio esistente modifiche strutturali di particolare rilevanza) dovranno essere

progettati adottando i criteri di cui al D.M. 14 gennaio 2008 "Nuove Norme tecniche per le costruzioni".

La documentazione di progetto dovrà comprendere i seguenti elementi:

- indagini geognostiche per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione, in termini di caratteristiche granulometriche e di plasticità e di parametri di resistenza e deformabilità, spinte sino a profondità significative in relazione alla tipologia di fondazione da adottare e alle dimensioni dell'opera da realizzare;
- determinazione della velocità di propagazione delle onde di taglio nei primi 30 m di profondità al di sotto del prescelto piano di posa delle fondazioni, ottenibile a mezzo di indagini geofisiche in foro (down-hole o cross-hole), indagini geofisiche di superficie (SASW - *Spectral Analysis of Surface Waves*, MASW - *Multichannel Analysis of Surface Waves* - o REMI - *Refraction Microtremor for Shallow Shear Velocity*), o attraverso correlazioni empiriche di comprovata validità con prove di resistenza alla penetrazione dinamica o statica. La scelta della metodologia di indagine dovrà essere commisurata all'importanza dell'opera e dovrà in ogni caso essere adeguatamente motivata;
- definizione della categoria del suolo di fondazione in accordo al D.M. 14 gennaio 2008 sulla base del profilo di V_s ottenuto e del valore di V_{s30} calcolato;
- definizione dello spettro di risposta elastico in accordo al D.M. 14 gennaio 2008.

All'interno delle AREE A PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE (PSL) individuate in Tavola 5 e Tavola 9, per le nuove progettazioni degli interventi relativi agli edifici ed alle opere infrastrutturali di cui al decreto del Capo della Protezione Civile 21 ottobre 2003, ovvero per edifici strategici e rilevanti previsti nelle zone sismiche PSL Z1-Z2 o nelle PSL Z3-Z4 con $FA > FA$ (valore soglia Comunale in funzione del tipo di terreno di fondazione B-C-D-E), si devono applicare le Norme Tecniche sulle Costruzioni di cui alla d.m. 14 gennaio 2008, definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di III livello - metodologie dell'allegato 5 alla D.G.R. n. 8/7374/2008.

La documentazione di progetto dovrà comprendere i seguenti elementi:

- Indagini geognostiche per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione, in termini di caratteristiche granulometriche e di plasticità e di parametri di resistenza e deformabilità, spinte sino a profondità significative in relazione alla tipologia di fondazione da adottare e alle dimensioni dell'opera da realizzare;
- Determinazione della velocità di propagazione delle onde di taglio nei primi 30 m di profondità al di sotto del prescelto piano di posa delle fondazioni ottenibile a mezzo di indagini geofisiche in foro (down-hole o cross-hole), indagini geofisiche di superficie (SASW - *Spectral Analysis of Surface Waves* -, MASW - *Multichannel Analysis of Surface Waves* - o REMI - *Refraction Microtremor for Shallow Shear Velocity* -), o attraverso correlazioni empiriche di comprovata validità con prove di resistenza alla penetrazione dinamica o statica. La scelta della metodologia di indagine dovrà essere commisurata all'importanza dell'opera e in ogni caso dovrà essere adeguatamente motivata;
- Definizione, con indagini o da bibliografia (es. banca dati regionale), del modulo di taglio G e del fattore di smorzamento D dei terreni di ciascuna unità geotecnica individuata e delle relative curve di decadimento al progredire della deformazione di taglio γ ;
- Definizione del modello geologico-geotecnico di sottosuolo a mezzo di un congruo numero di sezioni geologico-geotecniche, atte a definire compiutamente l'assetto morfologico superficiale, l'andamento dei limiti tra i diversi corpi geologici sepolti, i loro parametri geotecnici, l'assetto idrogeologico e l'andamento della superficie piezometrica;
- Individuazione di almeno tre diversi input sismici relativi al sito, sotto forma di accelerogrammi attesi al bedrock (es. da banca dati regionale o nazionale);
- Valutazione della risposta sismica locale consistente nel calcolo degli accelerogrammi attesi al suolo mediante codici di calcolo bidimensionali o tridimensionali in grado di tenere adeguatamente conto della non linearità del comportamento dinamico del

terreno e degli effetti di amplificazione topografica di sito. Codici di calcolo monodimensionali possono essere impiegati solo nel caso in cui siano prevedibili unicamente amplificazioni litologiche e si possano escludere amplificazioni di tipo topografico;

- Definizione dello spettro di risposta elastico al sito ossia della legge di variazione della accelerazione massima al suolo al variare del periodo naturale;
- Valutazione dei fenomeni di liquefazione all'interno delle zone PSL Z2.

Per quanto concerne la tipologia di indagine minima da adottare per la caratterizzazione sismica locale si dovrà fare riferimento alla seguente tabella guida. L'estensione delle indagini dovrà essere commisurata all'importanza e alle dimensioni delle opere da realizzare, alla complessità del contesto geologico e dovrà in ogni caso essere adeguatamente motivata.

<u>Tipologia opere</u>	<u>Indagine minima prescritta</u>
Edifici residenziali semplici, con al massimo 2 piani fuori terra, con perimetro esterno inferiore a 100 m, aventi carichi di progetto inferiori a 250 kN per pilastro e a 100 kN/m per muri continui	correlazioni empiriche di comprovata validità con prove di resistenza alla penetrazione dinamica integrate in profondità con estrapolazione di dati litostratigrafici di sottosuolo
Edifici e complessi industriali, complessi residenziali e singoli edifici residenziali non rientranti nella categoria precedente	indagini geofisiche di superficie: <i>SASW - Spectral Analysis of Surface Waves -</i> , <i>MASW - Multichannel Analysis of Surface Waves -</i> o <i>REMI - Refraction Microtremor for Shallow Shear Velocity</i>
Opere ed edifici strategici e rilevanti, (opere il cui uso prevede affollamenti significativi, edifici industriali con attività pericolose per l'ambiente, reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza e costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti e con funzioni sociali essenziali)	indagini geofisiche in foro (down-hole o cross-hole)

In data 23 giugno 2009 è stata approvata la legge 24 giugno 2009, n° 77 "Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici nella regione Abruzzo nel mese di Aprile 2009 e ulteriori interventi di protezione civile". Tale provvedimento, pubblicato sulla G.U. n° 147 del 27 giugno 2009 ed entrato in vigore il 28 giugno 2009, contiene disposizioni inerenti al settore lavori pubblici.

In particolare, l'art. 1bis anticipa al 1° luglio 2009 l'entrata in vigore delle Norme Tecniche per le Costruzioni, di cui al D.M. 14 gennaio 2008. Pertanto questo provvedimento ha di fatto annullato l'ultima proroga, contenuta nella legge 27 febbraio 2009 n° 14, che fissava al 1° luglio 2010 l'applicazione delle predette norme tecniche.

2.8.3. Classi di fattibilità geologica

Vengono qui riportate le definizioni delle classi di fattibilità secondo la D.G.R 22 Dicembre 2005 - n. 8/1566:

- **Classe 1 (colore bianco): Fattibilità senza particolari limitazioni:**

in questa classe ricadono le aree per le quali gli studi non hanno individuato particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso e per le quali deve essere direttamente applicato quanto prescritto dal D.M. 14 settembre 2005 "Norme tecniche per le costruzioni".

- **Classe 2 (colore giallo): Fattibilità con modeste limitazioni:**

in questa classe ricadono le aree nelle quali sono state rilevate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.

- **Classe 3 (colore arancione): Fattibilità con consistenti limitazioni:**

la classe comprende le aree nelle quali sono state rilevate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

L'utilizzo di queste zone sarà pertanto subordinato alla realizzazione di supplementi di indagine per acquisire una maggiore conoscenza geologico-tecnica dell'area e del suo intorno, mediante campagne geognostiche, prove in situ e di laboratorio. Ciò dovrà consentire di precisare le idonee destinazioni d'uso, le volumetrie ammissibili, le tipologie costruttive più opportune, nonché le opere di sistemazione e bonifica.

- **Classe 4 (colore rosso): Fattibilità con gravi limitazioni:**

l'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso.

Norme generali valide per tutte le classi di fattibilità geologica 4:

Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definito dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della l.r. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativi. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili; dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea.

A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, deve essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi con la situazione di grave rischio idrogeologico.

Gli approfondimenti di 2° e 3° livello per la definizione delle azioni sismiche di progetto non devono essere eseguiti nelle aree classificate in classe di fattibilità 4, in quanto considerate inedificabili, fermo restando tutti gli obblighi derivanti dall'applicazione della normativa specifica. Per le infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico eventualmente ammesse, la progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici del D.M. 14 gennaio 2008 "Nuove Norme tecniche per le costruzioni", definendo in ogni caso le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di 3° livello.

Come ricordato negli articoli precedenti e indipendentemente dalle prescrizioni e indicazioni contenute nelle singole classi di fattibilità individuate (e di seguito illustrate) si ricorda che **le indagini e gli approfondimenti prescritti devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa.**

Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani attuativi (l.r. 12/05, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (l.r. 12/05/, art. 38).

Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dal d.m. 14/09/2005 "Norme tecniche per le costruzioni".

Tale normativa indica che per qualsiasi opera/intervento interagente con i terreni e con le rocce, sia pubblico che privato, deve essere prevista la caratterizzazione geologica e la modellazione geotecnica dei terreni ottenuta per mezzo di studi, rilievi, indagini e prove, commisurate alla importanza ed estensione delle opere in progetto.

Le relazioni geologiche e geotecniche previste dal D.M. 14/09/05 hanno lo scopo di valutare la fattibilità delle opere, garantire la stabilità e la sicurezza dei manufatti limitrofi e l' idoneità delle scelte progettuali ed esecutive.

CLASSE	SOTTOCLASSE	DESCRIZIONE
2	1	<p>Caratteri distintivi: aree pianeggianti o a debole pendenza, stabili dal punto di vista della geomorfologia attiva e con caratteristiche geotecniche da discrete a buone.</p> <p>Caratteri limitanti: terreni con buone caratteristiche geotecniche ma caratterizzati dalla locale presenza di terreni con possibile eterogeneità laterale (substrato roccioso-depositi glaciali di copertura) alla base di potenziali cedimenti differenziali.</p> <p>Possibili venute d'acqua durante gli scavi.</p> <p>Prescrizioni: Esecuzione di indagini geognostiche e/o geotecniche previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologia, geotecnica e idrogeologica del progetto (IGT).</p> <p>In particolare dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea.</p> <p>La realizzazione di piani interrati impostati ad una quota inferiore a quella piezometrica (considerando un intervallo di oscillazione adeguato) dovrà essere supportata da un idonea progettazione dei sistemi di impermeabilizzazione, drenaggio ed allontanamento delle acque (RE).</p> <p>E' richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo e, qualora il professionista lo ritenga necessario per una corretta progettazione, un'analisi di stabilità del versante (SV).</p> <p>Alle spalle dei muri interrati e dei muri di sostegno dovranno essere previste strutture di drenaggio.</p> <p>Dovranno essere effettuati interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM).</p> <p>Lo studio di fattibilità deve essere recepito in fase di progettazione ed esecuzione delle opere.</p> <p>La modifica di destinazione d'uso di aree produttive necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d'Igiene (ISS); qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni o delle acque sotterranee, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale".</p>

2	2	<p>Caratteri distintivi: Aree con pendenza da media ad elevata con presenza di depositi di copertura</p> <p>Caratteri limitanti: Grado di acclività e possibile eterogeneità laterale (substrato roccioso-depositi glaciali di copertura) alla base di potenziali cedimenti differenziali.</p> <p>Prescrizioni: Esecuzione di indagini geognostiche e/o geotecniche previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologia, geotecnica e idrogeologica del progetto (IGT).</p> <p>In particolare dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea.</p> <p>La realizzazione di piani interrati impostati ad una quota inferiore a quella piezometrica (considerando un intervallo di oscillazione adeguato) dovrà essere supportata da un idonea progettazione dei sistemi di impermeabilizzazione, drenaggio ed allontanamento delle acque (RE).</p> <p>E' richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo e un'analisi di stabilità del versante (SV).</p> <p>Alle spalle dei muri interrati e dei muri di sostegno dovranno essere previste strutture di drenaggio.</p> <p>Dovranno essere effettuati interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM).</p> <p>Sono da prevedere opere per la difesa del suolo (DS).</p> <p>Lo studio di fattibilità deve essere recepito in fase di progettazione ed esecuzione delle opere</p>
2	3	<p>Caratteri distintivi: Aree con pendenza da media ad elevata con presenza di roccia affiorante o subaffiorante.</p> <p>Caratteri limitanti: Grado di acclività e possibile eterogeneità laterale (substrato roccioso-depositi glaciali di copertura) alla base di potenziali cedimenti differenziali.</p> <p>Prescrizioni: Esecuzione di indagini geognostiche e/o geotecniche previste dalla normativa vigente e rilievo geomeccanico della roccia (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologia, geotecnica e idrogeologica del progetto (IGT).</p> <p>In particolare dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea.</p> <p>La realizzazione di piani interrati impostati ad una quota inferiore a quella piezometrica (considerando un intervallo di oscillazione adeguato) dovrà essere supportata da un idonea progettazione dei sistemi di impermeabilizzazione, drenaggio ed allontanamento delle acque (RE).</p> <p>E' richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo e un'analisi di stabilità del versante (SV).</p> <p>Alle spalle dei muri interrati e dei muri di sostegno dovranno essere previste strutture di drenaggio.</p> <p>Dovranno essere effettuati interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM).</p> <p>Sono da prevedere opere per la difesa del suolo (DS).</p> <p>Lo studio di fattibilità deve essere recepito in fase di progettazione ed esecuzione delle opere.</p>

3	1	<p>Caratteri distintivi: aree di possibile ristagno.</p> <p>Caratteri limitanti: periodici allagamenti a seguito di eventi meteorici particolarmente intensi o prolungati, dovuti anche alla presenza di acqua proveniente dal versante.</p> <p>Scarse o pessime caratteristiche geotecniche dei terreni del primo sottosuolo per la possibile presenza di litologie medio-fine caratterizzate da limitata capacità portante e drenaggio lento.</p> <p>Bassa soggiacenza della falda</p> <p>Prescrizioni:</p> <p>Verifica di compatibilità dell'intervento edificatorio con:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ le caratteristiche geotecniche e idrogeologiche dei terreni, ▪ gli elementi geomorfologici e idraulici del territorio limitrofo. <p>Esecuzione di indagini geognostiche e/o geotecniche previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologica, geotecnica e idrogeologica del progetto (IGT) .</p> <p>In ogni caso è richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo e, qualora il professionista lo ritenga necessario, una analisi di stabilità del versante (SV).</p> <p>Obbligatoria l'esecuzione di indagini idrogeologiche volte alla definizione del livello della falda e della permeabilità dei terreni finalizzate alla individuazione del sistema più idoneo al drenaggio, allo smaltimento e all'allontanamento delle acque bianche (RE).</p> <p>In particolare si rende necessaria l'effettuazione di uno studio di compatibilità dell'intervento con le condizioni idrogeologiche locali, finalizzato alla determinazione delle potenziali interferenze negative della falda con le strutture.</p> <p>L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione, allontanamento e smaltimento delle acque bianche.</p> <p>Dovrà infine essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche.</p> <p>Si sconsiglia la realizzazione di piani interrati impostati ad una quota inferiore a quella piezometrica (considerando un intervallo di oscillazione adeguato), i quali dovranno essere comunque supportata da un'adeguata progettazione dei sistemi di impermeabilizzazione, drenaggio ed allontanamento delle acque.</p> <p>Dovranno essere progettate e realizzate, privilegiando interventi di ingegneria naturalistica, opportune opere di regimazione e gestione delle acque provenienti dal versante a monte.</p> <p>Dovranno essere effettuati interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM).</p> <p>Lo studio di fattibilità deve essere recepito in fase di progettazione ed esecuzione delle opere.</p>
---	---	---

		<p>La modifica di destinazione d'uso di aree produttive necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d'Igiene (ISS); qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni o delle acque sotterranee, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale".</p>
3	2	<p>Caratteri distintivi: aree prevalentemente limoso-sabbiose con limitata capacità portante e ridotta soggiacenza della falda.</p> <p>Caratteri limitanti: Scarse o pessime caratteristiche geotecniche dei terreni del primo sottosuolo per la possibile presenza di litologie medio-fine caratterizzate da limitata capacità portante e drenaggio lento.</p> <p>Bassa soggiacenza della falda</p> <p>Prescrizioni: Esecuzione di indagini geognostiche e/o geotecniche previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologica, geotecnica e idrogeologica del progetto (IGT).</p> <p>Sono richieste indagini geotecniche in sito ed eventualmente di laboratorio per la determinazione dei parametri geotecnici dei terreni.</p> <p>Obbligatoria l'esecuzione di indagini idrogeologiche volte alla definizione del livello della falda.</p> <p>Si sconsiglia la realizzazione di piani interrati impostati ad una quota inferiore a quella piezometrica (considerando un intervallo di oscillazione adeguato); la realizzazione dovrà in ogni caso essere supportata da un idonea progettazione dei sistemi di impermeabilizzazione, drenaggio ed allontanamento delle acque (RE).</p> <p>Dovranno essere effettuati interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM).</p> <p>Lo studio di fattibilità deve essere recepito in fase di progettazione ed esecuzione delle opere.</p> <p>La modifica di destinazione d'uso di aree produttive necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d'Igiene (ISS); qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni o delle acque sotterranee, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale".</p>
4	1	<p>Caratteri distintivi: area soggetta a crollo di massi.</p> <p>Caratteri limitanti: aree a pericolosità potenziale per crolli a causa della presenza di pareti in roccia fratturata.</p> <p>Prescrizioni: Per gli edifici esistenti ricadenti in classe 4 sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio", senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo..</p> <p>Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.</p> <p>Gli approfondimenti di 2° e 3° livello per la definizione delle azioni sismiche di progetto non devono essere eseguiti nelle aree classificate in classe di fattibilità 4, in quanto considerate inedificabili, fermo restando tutti gli obblighi derivanti</p>

		<p>dall'applicazione della normativa specifica. Per le infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico eventualmente ammesse, la progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici del d.m. 14 gennaio 2008 "Nuove Norme tecniche per le costruzioni", definendo in ogni caso le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di 3° livello.</p> <p>E' fatto salvo quanto previsto per le infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, che possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili e che dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione dello specifico fenomeno che determina la situazione di rischio.</p> <p>Sono consentite solo opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza (idrogeologica o idraulica) dei siti.</p> <p>Valgono le prescrizioni dell'Art. 9 delle NdA del P.A.I.</p> <p><u>Indagini di approfondimento necessarie:</u> sono necessarie indagini geotecniche e geognostiche (IGT), con valutazione di stabilità dei versanti e dei fronti di scavo (SV) finalizzate alla progettazione delle opere e alla previsione delle opportune opere di protezione degli scavi o degli sbancamenti durante i lavori di cantiere.</p> <p><u>Interventi da prevedere:</u> a fronte di qualsiasi azione sono da prevedere contestualmente interventi di recupero morfologico e paesistico (IRM) ambientale delle aree interessate. Sono da prevedere in tutti i casi interventi di difesa del suolo (DS) e la predisposizione di accorgimenti per lo smaltimento delle acque meteoriche e quelle di primo sottosuolo, studi per il dimensionamento delle opere di difesa passiva e/o attiva e loro realizzazione prima degli interventi ammessi (RE).</p> <p>Gli interventi di sistemazione dovranno privilegiare l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica</p>
4	2	<p>Caratteri distintivi: aree di frana quiescente (scivolamenti)</p> <p>Caratteri limitanti: aree a pericolosità potenziale per ulteriori scivolamenti interessanti i materiali di copertura di origine glaciale o di versante o per allargamento o regressione dei processi in atto.</p> <p>Prescrizioni: Per gli edifici esistenti ricadenti in classe 4 sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio", senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo..</p> <p>Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.</p> <p>Gli approfondimenti di 2° e 3° livello per la definizione delle azioni sismiche di progetto non devono essere eseguiti nelle aree classificate in classe di fattibilità 4, in quanto considerate inedificabili, fermo restando tutti gli obblighi derivanti dall'applicazione della normativa specifica. Per le infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico eventualmente ammesse, la progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici del d.m. 14 gennaio 2008 "Nuove Norme tecniche per le costruzioni", definendo in ogni caso le azioni sismiche di</p>

		<p>progetto a mezzo di analisi di approfondimento di 3° livello.</p> <p>E' fatto salvo quanto previsto per le infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, che possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili e che dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione dello specifico fenomeno che determina la situazione di rischio.</p> <p>Sono consentite solo opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza (idrogeologica o idraulica) dei siti.</p> <p><u>Indagini di approfondimento necessarie:</u> sono necessarie indagini geotecniche e geognostiche (IGT), con valutazione di stabilità dei versanti e dei fronti di scavo (SV) finalizzate alla progettazione delle opere e alla previsione delle opportune opere di protezione degli scavi o degli sbancamenti durante i lavori di cantiere.</p> <p><u>Interventi da prevedere:</u> a fronte di qualsiasi azione sono da prevedere contestualmente interventi di recupero morfologico e paesistico ambientale delle aree interessate (IRM). Sono da prevedere in tutti i casi interventi di difesa del suolo (DS) e la predisposizione di accorgimenti per lo smaltimento delle acque meteoriche e quelle di primo sottosuolo (RE) , studi per il dimensionamento delle opere di difesa passiva e/o attiva e loro realizzazione prima degli interventi ammessi (DP).</p> <p>Gli interventi di sistemazione dovranno privilegiare l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica</p>
4	3	<p>Caratteri distintivi: aree ad elevata pendenza potenzialmente interessabili da fenomeni di dissesto.</p> <p>Caratteri limitanti: Presenza di versanti con elevata pendenza con frequenti impluvi.</p> <p>Potenziale instabilità dei terreni di copertura, con possibile attivazione di fenomeni gravitativi (colate o scivolamenti), conseguente a sovraccarico e/o a precipitazioni intense.</p> <p>Prescrizioni: Per gli edifici esistenti ricadenti in classe 4 sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio", senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo..</p> <p>Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.</p> <p>Gli approfondimenti di 2° e 3° livello per la definizione delle azioni sismiche di progetto non devono essere eseguiti nelle aree classificate in classe di fattibilità 4, in quanto considerate inedificabili, fermo restando tutti gli obblighi derivanti dall'applicazione della normativa specifica. Per le infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico eventualmente ammesse, la progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici del d.m. 14 gennaio 2008 "Nuove Norme tecniche per le costruzioni", definendo in ogni caso le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di 3° livello.</p> <p>E' fatto salvo quanto previsto per le infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, che possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili e che dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione dello</p>

		<p>specifico fenomeno che determina la situazione di rischio.</p> <p>Sono consentite solo opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza (idrogeologica o idraulica) dei siti.</p> <p><u>Indagini di approfondimento necessarie:</u> sono necessarie indagini geotecniche e geognostiche (IGT), con valutazione di stabilità dei versanti e dei fronti di scavo (SV) finalizzate alla progettazione delle opere e alla previsione delle opportune opere di protezione degli scavi o degli sbancamenti durante i lavori di cantiere.</p> <p><u>Interventi da prevedere:</u> a fronte di qualsiasi azione sono da prevedere contestualmente interventi di recupero morfologico e paesistico ambientale delle aree interessate (IRM). Sono da prevedere in tutti i casi interventi di difesa del suolo (DS) e la predisposizione di accorgimenti per lo smaltimento delle acque meteoriche e quelle di primo sottosuolo (RE), studi per il dimensionamento delle opere di difesa passiva e/o attiva e loro realizzazione prima degli interventi ammessi (DP).</p> <p>Gli interventi di sistemazione dovranno privilegiare l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica</p>
--	--	--

2.9. Vincoli di polizia idraulica ai sensi della D.G.R 25 gennaio 2002 n. 7/7868 e s.m.i.

Il comune di Ferrera di Varese è dotato di uno studio relativo alla *"Individuazione del reticolo idrografico principale e minore" ai sensi della D.G.R. 25 gennaio 2002 n. 7/7868, modificata dalla D.G.R. 1 agosto 2003 n. 7/13950 "Criteri per l'esercizio dell'attività di polizia idraulica"* approvato dalla sede territoriale della Regione Lombardia.

Il documento, redatto da Idrogea Servizi, è stato oggetto di parere tecnico favorevole da parte della Regione Lombardia (STER di Varese) nel 2008.

L'elaborato tecnico di cui è dotato il comune è costituito da una parte cartografica con l'individuazione del reticolo idrografico e da una parte normativa con l'indicazione delle attività vietate e soggette ad autorizzazione all'interno delle fasce di rispetto, a cui si rimanda per l'espletamento delle attività di Polizia idraulica.

2.10. Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino del fiume Po

Per le aree interessate da fenomeni di dissesto, riportate nella Carta del dissesto con legenda uniformata PAI (**TAVOLA 10**) valgono le limitazioni dell'art. 9 *"Limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico"* delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico approvato con d.p.c.m. del 24 maggio 2001 e s.m.i.

2.11. gestione delle acque superficiali sotterranee e di scarico

La gestione delle acque superficiali e sotterranee dovrà avere i seguenti obiettivi:

1) la mitigazione del rischio idraulico (allagamento) ad opera delle acque superficiali incanalate, secondo i più recenti principi dell'Autorità di Bacino del fiume Po, del PTUA e del PTCP (art. 26);

2) la riduzione degli apporti di acque meteoriche provenienti dalle superfici già impermeabilizzate o di futura impermeabilizzazione, con differenziazione dei recapiti finali a seconda dello stato qualitativo delle acque, favorendo, ove consentito dalla normativa vigente e dalle condizioni idrogeologiche, lo smaltimento nel sottosuolo.

3) la salvaguardia dell'acquifero, a protezione dei pozzi di approvvigionamento idrico potabile e la pianificazione dell'uso delle acque.

La pianificazione dell'uso delle acque potrà avvenire:

- differenziando l'utilizzo delle risorse in funzione della valenza ai fini idropotabili e della potenzialità idrica;
- limitando al fabbisogno potabile in senso stretto l'utilizzo di fonti di pregio;
- prevedendo l'utilizzo di fonti distinte ed alternative al pubblico acquedotto (es. pozzi autonomi di falda ad uso irriguo, igienico-sanitario, industriale e antincendio, recupero e riutilizzo di acque meteoriche).

2.12. Tutela della qualità dei suoli

Ogni intervento che preveda il cambio di destinazione d'uso (da industriale o commerciale a verde privato o pubblico o residenziale) dovrà essere preceduto dalla effettuazione di indagini ambientali preliminari, ai sensi del Regolamento di Igiene comunale (o del Regolamento di Igiene Tipo regionale) e del D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 "Parte IV titolo V - *Norme in materia ambientale*", al fine di verificare lo stato chimico-ambientale dei terreni e, se necessario, delle acque sotterranee.

Nel caso di contaminazione accertata (superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione - Csc) devono essere attivate le procedure di cui al D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 "*Norme in materia ambientale*", comprendenti la redazione di un Piano di caratterizzazione (PdCA) e di un Progetto operativo degli interventi di bonifica in modo da ottenere le informazioni di base su cui prendere decisioni realizzabili e sostenibili per la messa in sicurezza e/o bonifica del sito.

Indipendentemente dalla classe di fattibilità di appartenenza, stante il grado di vulnerabilità, potranno essere proposti e predisposti o richiesti sistemi di controllo ambientale per gli insediamenti con scarichi industriali, stoccaggio temporaneo di rifiuti pericolosi e/o materie prime che possono dar luogo a rifiuti pericolosi al termine del ciclo produttivo.

In relazione alla tipologia dell'insediamento produttivo, i sistemi di controllo ambientale potranno essere costituiti da:

- realizzazione di piezometri per il controllo idrochimico della falda, da posizionarsi a monte ed a valle dell'insediamento (almeno 2 piezometri);
- esecuzione di indagini negli strati superficiali del terreno insaturo dell'insediamento, per l'individuazione di eventuali contaminazioni in atto, la cui tipologia è strettamente condizionata dal tipo di prodotto utilizzato.

Tali sistemi e indagini di controllo ambientale saranno da attivare nel caso in cui nuovi insediamenti, ristrutturazioni, ridestinzioni abbiano rilevanti interazioni con la qualità del suolo, del sottosuolo e delle risorse idriche, e potranno essere richiesti dall'Amministrazione Comunale ai fini del rilascio di concessioni edilizie e/o rilascio di nulla osta esercizio attività, ad esempio nei seguenti casi:

- nuovi insediamenti produttivi potenzialmente a rischio di inquinamento;
- subentro di nuove attività in aree già precedentemente interessate da insediamenti potenzialmente a rischio di inquinamento per le quali vi siano ragionevoli dubbi di una potenziale contaminazione dei terreni;
- ristrutturazioni o adeguamenti di impianti e strutture la cui natura abbia relazione diretta o indiretta con il sottosuolo e le acque, quali ad esempio rifacimenti di reti fognarie interne, sistemi di raccolta e smaltimento acque di prima pioggia, impermeabilizzazioni e

pavimentazioni, asfaltatura piazzali, rimozione o installazione di serbatoi interrati di combustibili ecc

La gestione delle terre e rocce da scavo in fase di cantiere dovrà seguire i dettami dell'art. 186 del D.Lgs. 152/06 così come modificato dal D.Lgs. 4/2008 e dalla legge 28 gennaio 2009 n. 2 (conversione del decreto legge 185/2008).

2.13. Norme di valenza paesistica

Nella "carta di sintesi della valenza e della sensibilità paesistica" sono stati individuati, su tutto il territorio comunale, in funzione delle caratteristiche paesistico-ambientali degli ambiti e per ciascuno di essi, ferme restando le modalità di intervento previste dai rispettivi articoli del PdR, in relazione agli specifici aspetti paesaggistici, vengono qui di seguito esplicitate le seguenti prescrizioni, le modalità ed i livelli di intervento

Ambito 1

(class. 4B: sensibilità elevata; ambito con elevati valori di tipo naturalistico integrati da insediamenti radi ed in prevalenza coerenti con l'ambiente, per i quali è necessario un moderato controllo e vanno limitati ulteriori eventuali interventi insediativi)

1. Gli interventi sulle aree forestali e su quelle comunque soggette a vincolo idrogeologico sono regolati dalle rispettive norme e dalle previsioni dei relativi piani di settore.
2. L'altezza effettiva degli edifici al colmo sarà sempre minore o uguale a quella delle alberature circostanti.
3. Le aree scoperte non destinate alla viabilità saranno mantenute a verde prativo ed eventualmente piantumate con l'impiego di specie autoctone presenti nei boschi limitrofi o specie utilizzate nelle colture agrarie presenti nel territorio comunale.
4. L'impiego di piante ornamentali estranee all'ecosistema naturale sarà consentito solo nella immediata pertinenza dell'edificio, valutabile in una distanza pari all'altezza dell'edificio stesso.

Ambito 2

(class. 5B: sensibilità molto elevata; ambito con elevati valori di tipo naturalistico integrati da insediamenti radi ed in prevalenza coerenti con l'ambiente, per i quali è necessario un moderato controllo e vanno limitati ulteriori eventuali interventi insediativi)

1. Gli interventi sulle aree forestali e su quelle comunque soggette a vincolo idrogeologico sono regolati dalle rispettive norme e dalle previsioni dei relativi piani di settore.
2. L'eventuale inserimento di nuovi volumi consentiti dalle norme del PdR sarà attuato con l'obiettivo di salvaguardare la percezione della linea di confine tra la radura e il bosco, con particolare riferimento alla percezione dalla viabilità ordinaria.
3. L'altezza effettiva degli edifici al colmo sarà sempre minore o uguale a quella delle alberature circostanti.
4. Le aree scoperte non destinate alla viabilità saranno mantenute a verde prativo e non piantumate; l'impiego di piante ornamentali, preferibilmente coerenti con l'ecosistema naturale, sarà consentito solo nella immediata pertinenza dell'edificio, valutabile in una distanza pari all'altezza dell'edificio stesso.

Ambito 3

(class. 4A: ambito in cui prevale la valenza naturalistica, con limitate interferenze antropiche da controllare e monitorare)

1. Gli interventi sulle aree forestali e su quelle comunque soggette a vincolo idrogeologico sono regolati dalle rispettive norme e dalle previsioni dei relativi piani di settore.

2. nella sistemazione dei percorsi esistenti gli eventuali movimenti di terra necessari a tale scopo saranno successivamente mascherati con interventi di piantumazione o, all'occorrenza, di ingegneria naturalistica. Eventuali manufatti o opere di sostegno terre saranno eseguiti o mascherati con pietra a spacco. Eventuali parapetti saranno realizzati in legno.

3. Non sono ammessi interventi di modifica della rete idrica superficiale; in caso di necessità per la prevenzione o il risanamento di danni di natura idrogeologica, gli interventi saranno eseguiti con i metodi dell'ingegneria naturalistica.

4. Eventuali interventi sugli edifici esistenti e le loro pertinenze saranno finalizzati al riordino ambientale ed estetico del comparto.

Ambito 4

(class. 4C: ambito con modesti valori ambientali ma utili come fasce di rispetto e di protezione del paesaggio retrostante, in cui è inopportuna l'alterazione del profilo naturale esistente)

1. Gli eventuali interventi edilizi dovranno sempre preservare la visuale del profilo paesistico percepibile dalla viabilità ordinaria, e caratterizzato dal ripiano non alberato e dal retrostante fianco collinare boscoso.

2. L'altezza degli eventuali volumi e la relativa posizione sul terreno sarà calcolata in funzione della percezione del profilo di cui al punto 1.

3. Le aree scoperte non destinate alla viabilità saranno mantenute a verde prativo ed eventualmente piantumate con l'impiego di specie autoctone presenti nei boschi limitrofi o specie utilizzate nelle colture agrarie presenti nel territorio comunale.

4. L'impiego di piante ornamentali estranee all'ecosistema naturale sarà consentito solo nella immediata pertinenza dell'edificio, valutabile in una distanza pari all'altezza dell'edificio stesso.

Ambito 5

(class. 5D: sensibilità molto elevata; ambito di interesse storico con prevalenza dell'edificato, ma anche con interessamento del relativo intorno: ogni intervento deve essere finalizzato al mantenimento del paesaggio locale nelle sue componenti)

1. Qualunque intervento sull'esistente, sia di tipo edilizio che di sistemazione delle aree libere, deve essere effettuato nel rispetto delle caratteristiche del complesso esistente, con le specifiche esemplificate ai punti seguenti.

2. Sull'edificio esistente saranno applicati criteri conservativi nei confronti della facciata; eventuali modifiche di sagoma ed aggiunte saranno realizzate in modo da non alterarne la percezione dal fronte anteriore.

3. Le alberature in doppio filare che accompagnano il percorso veicolare di arrivo all'ex stabilimento, saranno mantenute con le stesse caratteristiche o – in caso di necessità fisiologica – sostituite con essenze adulte coerenti, dal punto di vista paesistico, con l'impianto attuale.

Ambito 6

(class. 3F: sensibilità media; ambito a contenuto tecnologico in cui il rapporto con il paesaggio può essere mediato attraverso il mascheramento)

4. Gli interventi, strettamente finalizzati alla funzione di servizio dell'impianto presente sul comparto, saranno mascherati verso l'esterno dalla presenza di piantumazioni realizzate con l'impiego di specie coerenti con quelle esistenti nell'intorno, a prevalente carattere igrofilo/planiziale.

Ambito 7

(class. 4E: sensibilità elevata; ambito in cui l'insediamento antropico prevale sui connotati naturalistici del paesaggio, senza tuttavia una corretta integrazione fra gli elementi, e dove pertanto è necessario prevedere interventi di riordino e di riorganizzazione sia sull'esistente che sui futuri eventuali interventi)

1. Eventuali interventi sugli edifici esistenti e le loro pertinenze saranno finalizzati al riordino ambientale ed estetico del comparto.

2. I colori ed i materiali edilizi, nel caso di interventi di riordino, dovranno essere orientati al recupero di quelli tradizionali, presenti, a titolo di confronto, nel centro storico, alle cui norme si può fare riferimento.

3. Devono essere evitati manufatti accessori separati dagli edifici principali.

4. Eventuali nuovi edifici che fossero ammessi dalle norme urbanistiche avranno altezza effettiva non superiore a quella degli edifici limitrofi, e saranno realizzati con materiali e colori già orientati all'armonizzazione di cui al precedente punto 2.

5. E' suggerita la piantumazione di alberature nelle aree scoperte, anche con la finalità di mascherare i volumi e gli elementi architettonici che costituiscono disordine visivo, tale intervento è obbligatorio in caso di nuovi edifici ammessi dalle norme urbanistiche che, per la conformazione del lotto, portino ad aggravare il disordine distributivo dei volumi all'interno del comparto.

Ambito 8

(class. 5D: sensibilità molto elevata; ambito di interesse storico con prevalenza dell'edificato, ma anche con interessamento del relativo intorno: ogni intervento deve essere finalizzato al mantenimento del paesaggio locale nelle sue componenti)

1. Trattandosi del centro storico, gli interventi si intendono normati, anche dal punto di vista paesistico, dalle specifiche disposizioni urbanistico-edilizie, alle quali si rimanda integralmente.

Ambito 9

(class. 5A: sensibilità molto elevata; ambito in cui prevale la valenza naturalistica, con limitate interferenze antropiche da controllare e monitorare)

5. Non sono consentiti nuovi manufatti che non siano finalizzati all'eventuale controllo idrogeologico delle sponde del torrente.

6. Gli eventuali interventi sui tratti ancora naturali del torrente saranno effettuati con le tecniche dell'ingegneria naturalistica.

7. Non è consentita l'apertura di nuove strade o sentieri. E' consentita la sistemazione dei percorsi esistenti, e la loro regolarizzazione in sezione trasversale: gli eventuali movimenti di terra necessari a tale scopo saranno successivamente mascherati con interventi di piantumazione o, all'occorrenza, di ingegneria naturalistica. Eventuali manufatti o opere di sostegno terre saranno eseguiti o mascherati con pietra a spacco. Eventuali parapetti saranno realizzati in legno.

8. Gli interventi sulle aree forestali e su quelle comunque soggette a vincolo idrogeologico sono regolati dalle rispettive norme e dalle previsioni dei relativi piani di settore.

prescrizioni per cono ottici

Nell'area compresa all'interno del "cono ottico", indicato nella tavola PdR 03- Carta della sensibilità paesistica, le eventuali costruzioni ammesse dovranno avere una sagoma che non interferisca con la "visuale privilegiata" percepita dal punto (o tratto di percorso) a monte del cono ottico; la verifica dovrà essere dimostrata in sede di presentazione della richiesta del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività

2.14. Norme applicabili nelle aree soggette a prescrizione ecologico – ambientale

2.14.1. Norme generali

In tutte le aree individuate dalla tavola di PdR. 06-individuazione aree soggette a prescrizioni ecologico-ambientali si applicano le norme previste dal Piano delle Regole in relazione alla destinazione urbanistica dei rispettivi ambiti.

Sono fatte salve, inoltre, le prescrizioni contenute nel PIF e negli altri eventuali strumenti di pianificazione e di programmazione di settore.

Ai fini della tutela ecologico-ambientale, si applicano inoltre, se più restrittive, le norme di cui agli articoli seguenti.

2.14.2. Aree boscate a elevato valore ambientale

Le pratiche silvicolturali devono essere improntate a criteri naturalistici; pertanto, nelle fustaie deve essere favorito il rinnovo naturale della specie ed evitato il taglio a raso del bosco.

L'eventuale ceduo trentennale deve essere convertito in fustaia.

E' vietato il dissodamento e la sostituzione del bosco con altre colture.

Non sono consentiti manufatti di alcun genere salvo le eventuali opere infrastrutturali strettamente connesse all'attività forestale.

Non sono consentite nuove recinzioni oltre a quelle consentite dalle presenti norme per le aree boscate.

Non è ammessa l'introduzione di specie e sottospecie arboree ed arbustive estranee agli ecosistemi presenti nel territorio provinciale e ai relativi orizzonti fitoclimatici.

Non è ammessa l'introduzione di fauna appartenente a specie e sottospecie non autoctone del territorio provinciale.

2.14.3. Corridoi arborati a elevato valore ambientale

La realizzazione di eventuali manufatti che possono interferire con la continuità dei corridoi e delle direttrici di permeabilità deve essere preceduta dalla realizzazione di fasce di naturalità idonee a garantirne il mantenimento, per una larghezza di almeno 50 metri.

Non è ammessa in linea generale la realizzazione di infrastrutture poste trasversalmente alle direttrici o comunque in grado di determinarne l'interruzione; ove non siano possibili soluzioni alternative, l'infrastruttura deve essere dotata di idonei passaggi faunistici (tunnel...) corredati di specifico impianto vegetazionale di invito e copertura.

2.14.4. Core areas effettive e potenziali

Non è consentito alcun tipo di edificazione.

Non è consentito il mutamento di destinazione d'uso del suolo se non finalizzato alla conservazione ed al miglioramento dell'ambiente naturale ed alla tutela idrogeologica, da conseguirsi prioritariamente con tecniche di ingegneria naturalistica.

Non è consentita la distruzione o l'alterazione di zone umide e prati magri.

Non è ammessa l'introduzione di specie e sottospecie arboree ed arbustive estranee agli ecosistemi presenti nel territorio provinciale e ai relativi orizzonti fitoclimatici.

Non è ammessa l'introduzione di fauna appartenente a specie e sottospecie non autoctone del territorio provinciale.

2.14.5 Corridoi arborati a elevato valore ambientale

La realizzazione di eventuali manufatti che possono interferire con la continuità dei corridoi e delle direttrici di permeabilità deve essere preceduta dalla realizzazione di fasce di naturalità idonee a garantirne il mantenimento, per una larghezza di almeno 50 metri.

Non è ammessa in linea generale la realizzazione di infrastrutture poste trasversalmente alle direttrici o comunque in grado di determinarne l'interruzione; ove non siano possibili soluzioni alternative, l'infrastruttura deve essere dotata di idonei passaggi faunistici (tunnel...) corredati di specifico impianto vegetazionale di invito e copertura.

2.14.6 Aree verdi di connessione tra il territorio rurale e l'urbanizzato

Gli eventuali interventi di trasformazione devono prevedere sistemazioni a verde pertinenziali continue rispetto a quelle dei lotti contermini.

Le sistemazioni a verde pertinenziali dovranno tendere alla diversificazione delle specie arboree ed arbustive, con almeno il 35% della superficie alberata con specie autoctone.

Le eventuali recinzioni non devono presentare murature sporgenti oltre il livello del suolo, o comunque avere configurazione tale da impedire il transito di piccoli animali (reti a maglia fitta fino al suolo, cancellate piene, ecc).

2.14.7 Zone di riqualificazione ambientale

Qualunque tipo di intervento deve conservare gli esemplari arborei esistenti e la copertura arbustiva esistente.

Non sono ammesse recinzioni o altri elementi che possano determinare l'interruzione totale della continuità del verde.

Nel caso in cui la zona di riqualificazione ambientale comprenda un'arteria veicolare definita come strada di 1° o 2° livello, dovrà essere previsto, all'attraversamento della stessa, almeno un passaggio faunistico (tunnel) corredato di specifico impianto vegetazionale di invito e copertura, oltre a specifici interventi di miglioramento della permeabilità del territorio

Qualora sia prevista, da parte dell'ente pubblico, o a scomputo di oneri, o da parte del privato proprietario per accedere a forme incentivanti, la ricucitura della rete ecologica mediante costituzione di un corridoio ecologico, questo consisterà in una struttura composta da due filari paralleli larghi ognuno 4-5 metri e distanti tra loro almeno 6 metri; considerando una adeguata fascia di protezione esterna, tutta la struttura avrà una larghezza potenziale minima di 30 metri.

2.14.8 Aree agricole a rilevante valore ambientale

Ferma restando la destinazione agricola delle aree, è vietata la rimozione degli elementi strutturali di riferimento per la costituzione della rete ecologica, quali: arbusteti, siepi e filari. Il loro incremento, così come la costituzione di corridoi alberati, sono raccomandati e costituiscono migliorie utili ai fini dell'accesso alle forme incentivanti previste dal PGT.

2.14.9 Varchi locali

In corrispondenza di ciascun varco deve essere evitata la saldatura dell'urbanizzato mantenendo lo spazio minimo inedificato tra due fronti tale da garantire la continuità del corridoio ecologico.

2.15. Piani di settore

Il Piano si attua anche mediante piani di settore.

L'Amministrazione si impegna, entro due anni dalla approvazione del Piano dei servizi, ad approvare i seguenti piani di settore:

- Piano di illuminotecnica, ai sensi della LR 17/00 e LR 19/05;

3 - DEFINIZIONI E INDICI

3.1 Definizione degli interventi edilizi

Gli interventi edilizi sono classificati e disciplinati dalla legislazione statale e regionale e dai regolamenti comunali vigenti, ai quali si fa espresso richiamo.

3.2. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

3.2.1. St = Superficie territoriale (mq)

Per superficie territoriale si intende la superficie dell'area compresa all'interno del perimetro di un comparto soggetto a intervento indiretto mediante strumento urbanistico esecutivo, e comprende, oltre alla superficie fondiaria, la superficie necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed esclude le strade pubbliche, esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole, eventualmente ricadenti all'interno di detto perimetro.

3.2.2. Sf = Superficie fondiaria (mq)

E' la superficie delle aree destinate alla realizzazione degli interventi ed a costituire pertinenze degli stessi, effettivamente utilizzabile ai fini dell'edificazione e che viene attuata a mezzo di intervento edilizio diretto; non comprende le aree destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria. Nelle zone pubbliche la Sf è la superficie di effettiva pertinenza degli edifici o delle attrezzature, comprensiva degli spazi di parcheggio di uso pubblico.

3.2.3. It = Indice territoriale di zona (mc/mq)

L'indice di zona, espresso in metri cubi di volume su metri quadrati di superficie territoriale, è l'indice da applicare alla superficie territoriale dell'ambito perimetrato per stabilire la capacità edificatoria ad esso riferita.

3.2.4. Ut = Indice di Utilizzazione territoriale (mq/mq)

Esprime la superficie lorda di pavimento massima ammessa per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

3.2.5 If= Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

Esprime il volume costruibile per ogni unità di superficie fondiaria.

3.2.6. Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

Esprime la superficie lorda di pavimento ammessa per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

3.2.7. IfM= Indice di fabbricabilità fondiaria massima (mc/mq)

Esprime il volume massimo costruibile per ogni unità di superficie fondiaria.

3.2.8. ITM= Indice di fabbricabilità territoriale massima (mc/mq)

Esprime il volume massimo costruibile per ogni unità di superficie territoriale.

3.2.9. UfM = Indice di utilizzazione fondiaria massima (mq/mq)

Esprime la superficie lorda di pavimento massima ammessa per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

3.2.10. Sc = Superficie coperta (mq)

Per superficie coperta si intende la proiezione sul terreno delle parti edificate fuori terra, comprese quelle non considerate agli effetti del calcolo della SLP e compresi i fabbricati accessori (depositi, porticati, tettoie).

Sono escluse dal calcolo della Sc le parti aggettanti aperte, sporgenti dal filo dei fabbricati, come balconi, gronde e simili, semprechè abbiano una profondità non superiore a m. 1,50.

Negli insediamenti diversi da quelli abitativi, serbatoi ed impianti tecnologici all'aperto, nonché le scale di sicurezza aperte ma esterne all'edificio non concorrono al calcolo della superficie coperta

3.2.11. Rc = Rapporto di copertura (%)

Rapporto massimo ammesso tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf). Espresso in percentuale

3.2.12. Sp = Superficie permeabile (mq)

Superficie che deve essere lasciata libera e scoperta anche serbatoi ed impianti tecnologici, per consentire il drenaggio delle acque nel sottosuolo. In base all'art. 3.0.0 del Regolamento di Igiene Tipo, è possibile, con l'ottenimento di una deroga dal parte del responsabile del Servizio n. 1, adottare delle soluzioni particolari che permettano il raggiungimento degli obiettivi prefissati in termini di permeabilità; in particolare le superfici pavimentate con "prato armato", se non adibite per la sosta delle auto, possono essere considerate parzialmente permeabili in base alla superficie drenante lasciata dal modello utilizzato; è possibile inoltre considerare drenanti i manti in copertura vegetale delle solette dei piani interrati quando sia stato organizzato un sistema di convogliamento delle acque nel terreno naturale, utilizzando canali drenanti posti ad adeguata distanza dai manufatti al fine di garantire la salubrità del manufatto stesso

3.2.13 P = Rapporto di permeabilità (%)

Rapporto minimo ammesso tra superficie permeabile (Sp) e superficie fondiaria (Sf).

3.2.14. S.l.p. = Superficie lorda di pavimento (mq)

Per Superficie Lorda di Pavimento si intende la somma della superficie lorda di tutti i piani dell'edificio: fuori terra, sotto suolo, sottotetto e soppalchi, misurata entro il profilo esterno delle pareti perimetrali.

Sono escluse dal calcolo della SLP:

- Per i fabbricati residenziali:

- a) le superfici dei portici e/o porticati aperti o meno al pubblico transito, logge ed androni passanti;
- b) gli spazi coperti a parcheggio fino alla concorrenza del minimo previsto dalle presenti norme;
- c) le superfici dei vani scala e ascensore a servizio di più alloggi, calcolate in mezzera dei muri in condivisione con le unità immobiliari o con altri vani comuni;

- d) le superfici degli ambienti sottostanti i tetti, semprechè non accessibili da scale fisse, con altezza media ponderale, calcolata ai sensi dell'art. 63 comma 6) della L.R.12/2005, inferiore a m 2,00;
- e) le superfici strettamente necessarie alla collocazione degli impianti tecnologici, cioè i vani e gli spazi necessari a contenere le apparecchiature degli impianti idrici, delle centrali termiche, delle centrali di condizionamento dell'aria, delle centraline e dei contatori dell'energia elettrica o del gas, i locali macchine degli ascensori, i locali per la raccolta delle immondizie;
- f) per i soli edifici aventi oltre due piani fuori terra e costituiti da più di quattro alloggi, gli spazi destinati a deposito carrozzine, biciclette, compresi i relativi spazi d'accesso fino ad un massimo di mq. 2 per unità abitativa.
- g) le superfici destinate a cantine e/o locali di sgombero interrati o seminterrati aventi altezza non superiore a m. 2,40. Per seminterrato si intendono i locali che non emergono dal profilo naturale del terreno oltre mt. 1,20.

Vengono calcolati limitatamente al 60%:

- 1. gli spazi coperti a parcheggio eccedenti al minimo previsto dalle presenti norme
- 2. le superfici degli ambienti sottostanti i tetti aventi caratteristiche diverse da quelle di cui alla lettera d) precedente ma non eccedenti all'altezza media ponderale, calcolata ai sensi dell'art. 63 comma 6) della L.R.12/2005, di m. 2.40

- per gli insediamenti industriali e commerciali:

- a) gli spazi per gli impianti di depurazione, per gli impianti termici, per gli impianti elettrici i serbatoi e altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta;
- b) le superfici delle scale di sicurezza e degli impianti di sollevamento;
- c) gli spazi coperti a parcheggio fino alla concorrenza del minimo previsto dalle presenti norme;
- d) le superfici dei piani interrati o seminterrati adibiti a spazi di servizio magazzini e depositi che non comportino permanenza, ed aventi un'altezza non superiore a m. 2.40
- e) le superfici di tettoie aggettanti di profondità non superiore a m. 2.00

Vengono calcolati limitatamente al 60%:

- 1. le superfici dei piani interrati o seminterrati aventi caratteristiche diverse da quelle indicate al precedente punto d);
- 2. le superfici di tettoie aventi caratteristiche diverse da quelle indicate al precedente punto e)

La modalità di calcolo della SLP sopra esposta deve essere utilizzata anche per la verifica della SLP dei fabbricati esistenti, ove questa risultasse necessaria ai fini dell'attuazione delle previsioni.

3.2.15 Superficie non residenziale (Snr)

Superfici destinate a servizi ed accessori di pertinenza del singolo alloggio o dell'intero organismo abitativo, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, così come definite dal Decreto Ministeriale 10 maggio 1977, n° 801.

Le superfici non residenziali riguardano: cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, lavatoi comuni, immondezzai ed altri locali a stretto servizio della residenza quali depositi per attrezzi, biciclette, carrozzine ecc, logge, balconi e terrazze, vano delle scale comuni comprensive dei pianerottoli di sbarco e vano ascensore misurato una sola volta in proiezione verticale, vani scale interni all'alloggio quando delimitati da pareti a tutta altezza, autorimesse singole o collettive coperte (comprensive

degli spazi di manovra coperti) definite dalle delimitazioni perimetrali esterne con esclusione dei parcheggi scoperti e delle rampe di manovra scoperte, androni d'ingresso, porticati liberi salvo il caso in cui siano asserviti all'uso pubblico, spazi di distribuzione dei locali computati nella Snr.

3.2.16 Superficie utile abitabile (Su)

E' la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, dei pilastri, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, e comprensiva di eventuali scale interne non delimitate da pareti a tutta altezza, così come definite dal Decreto Ministeriale 10 maggio 1977, n°801.

3.2.17 Volume (V)

Il volume delle costruzioni si ricava moltiplicando la SLP per l'altezza virtuale.

Per tutti gli edifici tale altezza é convenzionalmente fissata nella misura di m. 3, a prescindere dall'effettiva minore o maggiore altezza interna dei locali, anche nel caso di piani terra destinati ad usi commerciali o simili.

3.2.18. Altezza dei fabbricati (H) (m)

Parametro volto a controllare il fronte dell'edificio nella sua dimensione reale, visibile; l'altezza delle costruzioni è misurata dal piano di spiccato corrispondente alla quota più alta del marciapiede stradale che la fronteggia o dal piano di spiccato del terreno circostante alla quota più alta alla sommità dell'edificio, in caso di copertura piana alla sommità del parapetto della copertura, in caso di copertura inclinata alla sommità del colmo di copertura.

Per gli edifici le cui fronti prospettano su terreni aventi quote diverse, la quota di riferimento è quella media ottenuta dalle medie delle quote misurate dallo spiccato del marciapiede stradale o del terreno circostante.

3.2.19. SV(mq) - Superficie di vendita

Per superficie di vendita si intende l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie di esposizione o occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Nel caso di attività esclusiva di vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (ad es. mobilifici, autoconcessionarie, legnami, materiali edili) la SV è computata nella misura di 1/8 della SLP in base alla DGR n. 8/5054 del 4.07.07.

3.2.20. U1 = Superficie per l'urbanizzazione primaria

Superficie delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria.

3.2.21. U2 = Superficie per l'urbanizzazione secondaria

Superficie delle aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria.

3.3. Distanze

3.3.1. Disposizioni generali per le distanze

Le distanze si misurano a partire dalla sagoma determinata dalla Superficie coperta (Sc).

3.3.2. Dc = Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà nonché dal confine di zona destinato a spazi pubblici o di uso pubblico (m)

La distanza minima misurata in proiezione orizzontale del fabbricato dai confini di proprietà nonché dal confine di zona destinato a spazi pubblici o di uso pubblico, per gli interventi di nuova costruzione, deve essere:

- minimo di metri 5 ,in modo che l'analogo distacco rispettato dall'edificazione sul lotto attiguo porti la distanza complessiva tra i due edifici a m. 10,00 (art. 9 -D.M. 02.04.1968 n. 1444 e art. 17 L. 06.08.1967 n. 765);
- pari almeno alla metà dell'altezza del fabbricato medesimo qualora questo superi l'altezza di m. 10,00 e qualora il lotto attiguo risulti ineditato (art. 9 -D.M. 02.04.1968 n. 1444)

La costruzione a confine è ammessa nei seguenti casi:

- a. qualora da atto convenzionale allegato alla richiesta del titolo abilitativi risulti convenzionata la possibilità dei confinanti di costruire contemporaneamente e in aderenza;
- b. si tratti di pertinenze e/o di costruzioni accessorie, ma nei limiti precisati all'art. 1.14 rispettivamente al comma 2 ed comma 3.
- c. solo a copertura di fabbricati esistenti senza creazione di nuovi frontespizi

Le costruzioni totalmente interrato per almeno tre lati non sono da computare al fine delle distanze.

Non esiste l'obbligo di rispetto delle distanze da altre linee e/o demarcazioni urbanisticamente diverse dalle aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche.

3.3.3. Df = Distanze minima tra fabbricati (ml)

La distanza minima tra le pareti di fabbricati prospicienti per le diverse zone omogenee sono stabilite dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n.1444.

Nel centro storico per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

La distanza minima assoluta (Df) deve essere di m. 10,00 tra le pareti finestrate di edifici antistanti; è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza dell'edificio più alto; tale norma si applica anche quando una sola parete è finestrata.

Nel caso in cui il lotto attiguo risulti edificato con un edificio con pareti finestrate posto a distanza dal confine inferiore alla minima prescritta dal presente piano, chi edificherà successivamente all'entrata in vigore delle presenti norme dovrà tenere l'edificio ad una distanza preesistente pari alla altezza dell'edificio più alto, con un minimo di m. 10,00.

Possono essere costruiti edifici o parti di edifici, a distanze fra loro, minori di m. 10,00 con un minimo di 6,00 m., solo nel caso in cui entrambe le pareti prospicienti non siano finestrate e previa convenzione registrata fra le proprietà.

Le distanze minime di 10,00 m. tra edifici stabilite dal presente articolo e dalle disposizioni particolari di Zona, sono da applicarsi anche nel caso di edifici da realizzarsi su fondi della medesima proprietà.

Le costruzioni accessorie quali autorimesse, ripostigli, serre o simili devono essere arretrate dai fabbricati almeno metri 3,00, oppure essere costruite in aderenza agli stessi.

3.3.4. D_s = Distanza minima del fabbricato dalle strade (ml)

Distanza minima tra l'edificio ed ogni opera fuori terra dal limite di pubblica proprietà ovvero dal ciglio stradale.

Lungo le strade destinate al traffico autoveicolare, gli edifici devono sorgere in arretramento dal ciglio stradale nelle seguenti misure:

- 5,00 m. per strade di larghezza inferiore a 7 m.
- 7,50 m. per strade di larghezza compresa tra 7 m. e 15 m.
- 10,00 m. per strade di larghezza superiore a 15 m.

La distanza dalla strada, potrà essere diminuita nei casi di allineamenti in atto chiaramente definiti e nei casi espressamente previsti da piani attuativi con previsioni planivolumetriche.

3.4. Aree di pertinenza

In tutti i casi in cui si proceda ad interventi edilizi che incidono sui parametri di edificabilità (nuova costruzione, ampliamento o demolizione e successiva ricostruzione), le aree fondiariae di pertinenza devono essere assoggettate a specifico vincolo di asservimento agli indici di utilizzazione edilizia, applicabili al momento della concretizzazione dell'efficacia del relativo procedimento.

L'area di pertinenza va riportata in apposita planimetria da presentare in sede di richiesta di permesso di costruire o DIA corredata da una dichiarazione di impegno che dovrà essere registrato dal Comune; prima della chiusura dei lavori L'Ufficio Tecnico provvede ad indicare le aree di pertinenza che sono asservite alle costruzioni una volta realizzate.

Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici, anche se oggetto di un frazionamento ovvero di una alienazione, anche parziale, dell'area.

L'area asservita ai fini del calcolo della edificabilità consentita non può essere considerata libera ai fini di un successivo atto abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia.

Pertanto dovrà essere redatta un atto contenente l'impegno del firmatario di rendere edotto del suo contenuto ogni suo avente causa, che dovrà essere trasmesso al Comune (a corredo della domanda di abitabilità e/o della relativa autocertificazione) per essere raccolto in un apposito registro in libera visione del pubblico; le risultanze del registro, se ricorrono i presupposti, dovranno poi essere riportate nel certificato.

L'atto deve indicare gli estremi catastali dell'area base di calcolo dell'edificabilità, la sua estensione espressa in metri quadrati, la superficie lorda di pavimento utilizzata, il relativo indice di densità di P.R.G. riferito all'intera area fondiaria di pertinenza.

In assenza di specifico atto di vincolo, l'area asservita di un edificio esistente si determina dividendo il volume esistente per l'indice di edificabilità vigente all'epoca del rilascio del titolo abilitativo, salvo quanto precisato al comma successivo.

Ove successive varianti di PRG, contemplino per l'area in oggetto condizioni più favorevoli al proprietario, a richiesta di questo ultimo, l'atto di impegno potrà essere variato in adeguamento alla sopravvenuta disciplina.

Per le costruzioni esistenti prima dell'entrata in vigore della 765/67, può essere assunta, come area di pertinenza dell'edificio, quella corrispondente all'estensione del terreno necessaria, in base all'applicazione dell'indice di 1,0 mc/mq per gli edifici residenziali o dell'indice di copertura di 1/3 per gli edifici con altra destinazione a generare la volumetria insediata.

3.5. Altre definizioni

- Androni e vestiboli

Ambienti di disimpegno ed ingresso, situati al piano terra degli immobili, aventi o due lati aperti o un lato aperto ed uno collegato direttamente al corpo scale ed agli impianti di sollevamento.

- Ballatoio

Struttura orizzontale, aperta almeno su un lato, sorretta da mensole o a sbalzo sporgente dalle delimitazioni perimetrali esterne, ad uso di disimpegno e comunicazione tra il corpo di distribuzione verticale e le unità immobiliari o parte di esse.

- Delimitazioni perimetrali esterne

Sono costituite dalle pareti esterne opache di qualsiasi materiale, dalle pareti esterne trasparenti e dai serramenti che racchiudono il volume dell'edificio.

- Edificio

Complesso di unità immobiliari strutturalmente organizzate.

- Edificio esistente

Ai soli fini dell'applicazione del PdR si intende esistente un edificio che si trova in almeno una delle seguenti condizioni:

- costruzione fisicamente esistente;

- costruzione per la quale è stato emanato regolare provvedimento abilitativo

La consistenza dell'edificio esistente potrà essere verificata con ogni elemento disponibile (progetti approvati, schede catastali, fotografie, e simili)."

Di conseguenza non sarà possibile applicare i parametri urbanistici ed ogni norma sugli edifici esistenti a situazioni diverse da quanto stabilito dal precedente capoverso; in particolare tali norme non potranno applicarsi nei seguenti casi:

- edifici o parti di edifici un tempo esistenti e successivamente demoliti o crollati;

- edifici o parte di edifici regolarmente autorizzati e non realizzati,

- edifici costruiti in violazione delle norme urbanistiche.

"Relativamente agli edifici in condizioni di fatiscenza e/o ai ruderi, si precisa che l'edificio è considerato esistente nel caso in cui, di fatto, le murature e/o le porzioni residue delle stesse siano tali da poter individuare e "ricostruire" - perché agevolmente desumibile dalle tracce in sito - l'originario dimensionamento-ingombro dell'immobile (copertura ed aggetti esclusi)".

- Linea di colmo

E' la retta orizzontale generata dall'intersezione dei piani inclinati opposti costituiti dalle falde o generata dall'intersezione superiore tra piani verticali e falda.

- Linea di gronda

E' la retta orizzontale posta al livello inferiore dei piani inclinati costituiti dalle falde. E' determinata dall'intersezione dei piani inclinati con l'estradosso del piano orizzontale di copertura

- Loggia

E' uno spazio aperto integrato al piano di un edificio, posto ad un livello superiore al piano terra caratterizzato da pilastri ed aperto almeno su due lati.

- Piano di campagna o quota zero

Corrisponde con la quota del marciapiede o, dove non esiste, con la quota stradale finita pubblica o privata antistante il fabbricato, da determinare con il competente ufficio comunale.

- Piano interrato

E' il piano avente quota di pavimento finito e quota della soletta di copertura misurata all'estradosso inferiori alla quota del piano di campagna.

- Piano seminterrato

E' il piano avente quota di pavimento finito inferiore alla quota del piano di campagna e la quota dell'estradosso della soletta di copertura superiore alla quota del piano di campagna per un massimo di m. 1.60.

- Piano sottotetto

E' il volume compreso tra l'ultimo solaio delimitante l'ultimo piano abitabile o praticabile ed il solaio inclinato di falda che sorregge il manto di copertura.

- Piano terra o terreno

Corrisponde al primo piano fuori terra del fabbricato, posto al livello del piano di campagna o con quota del pavimento, misurata dal piano di campagna inferiore o uguale a 20 cm.

- Portico

E' uno spazio aperto posto al piano terra di un edificio con almeno un lato aperto e/o eventualmente sostenuto da pilastri; può essere sormontato da terrazzo, da copertura o edificio pieno.

- Soppalco

E' un ripiano intermedio all'interno di spazi primari avente almeno un lato non delimitato da pareti a tutta altezza.

- Spazi residenziali accessori

Sono locali integrativi ai locali di abitazione, caratterizzati da una permanenza di tipo saltuario e destinati ad esempio a sala da gioco, sala di lettura, lavanderia, cantine e cantinole, locali di sgombero, stenditoi, spazi per la raccolta dei rifiuti.

- Spazi residenziali primari e di servizio

Sono locali di abitazione caratterizzati da una permanenza di tipo continuativo e destinati ad esempio a camera da letto, sala, soggiorno, pranzo, cucina, spazi di cottura, stanze da bagno, servizi igienici, spogliatoi, guardaroba, corridoi di distribuzione.

- Sporti aggettanti aperti

Strutture orizzontali o inclinate sporgenti dalle delimitazioni perimetrali esterne quali balconi, pensiline, gronde e cornicioni.

- Tettoia

E' un corpo aggettante o sostenuto da pilastri che definiscono uno spazio mediante semplice copertura, aperto almeno su due lati.

- Volumi tecnici

Sono i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico). A titolo esemplificativo sono considerati volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto termico, le centrali termiche, le unità di trattamento dell'aria, le centraline elettriche e telefoniche, il vano corsa degli ascensori, le canne fumarie di ventilazione e altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta.

-Pertinenze

Sono così considerati quei manufatti esterni al fabbricato principale, di modesta entità quali legnaie, tettoie, pergolati, ripostigli che non abbiano un'altezza superiore a m. 3,00 al colmo, che singolarmente non coprano una superficie maggiore di mq. 9,00 e che nel complesso non superino la superficie coperta di mq. 10,00. Tali manufatti non sono considerati "nuove costruzioni", sono esclusi dal computo della SIp e sono ammessi con l'osservanza del Codice civile. Sono ammesse pertinenze a distanza di almeno mt. 1,50 dai confini di proprietà.

-Accessorio

Sono così considerati quei manufatti esterni al fabbricato principale, quali box e altre piccole strutture aventi dimensioni eccedenti a quelle che caratterizzano le pertinenze; in ogni caso non dovranno superare l'altezza all'intradosso del solaio di copertura di m. 2.50 mentre se misurata al colmo non dovrà superare i 3.00 metri; con la sola esclusione delle autorimesse o degli spazi coperti a parcheggio, fino alla concorrenza del minimo prescritto dalle presenti norme, le superfici vengono computate come SIp al 60%.

-sagoma

La sagoma geometrica di una costruzione corrisponde al profilo esterno dell'insieme (copertura e pareti esterne, senza aggetti scoperti);

- tipologia edilizia

riguarda la classificazione di edifici o raggruppamenti di edifici secondo le loro omogenee caratteristiche distributive, organizzative e funzionali; le tipologie edilizie si distinguono in:

edifici isolati: edifici a villa, villino, a stella, a nastro, a gradoni, ecc. che siano comunque accorpati, con distacco dai confini e dalle strade;

edifici abbinati: edifici costruiti in adiacenza, con un lato in comune sul confine di proprietà, senza formare frontespizi nudi;

edifici a schiera: edifici costituiti da più unità, perlopiù unifamiliari, uguali o simili, ripetuti con o senza suddivisione tra le aree in proprietà distinte

edifici a cortina: edifici posti lungo il perimetro di uno o più lotti, senza interruzioni o distacchi superiori ai 10,00 ml. e che in taluni casi racchiudono spazi formanti cortili.

ALL. 1) INDIVIDUAZIONE DEI COMPARTI DI COMPLETAMENTO PREVISTI DAL PIANO DELLE REGOLE;

All'interno del perimetro del tessuto urbano consolidato, il Piano ha individuato dei comparti liberi che ha ritenuto idonei alla loro edificazione, anche a seguito delle richieste specifiche dei cittadini.

Corrispondono in parte ad aree già poste negli spazi interclusi del centro edificato, la cui posizione strategica, consente di conseguire miglioramenti in termini d'accesso stradali, allargamenti dei calibri, la formazione di marciapiedi e creazione di parcheggi pubblici.

Infatti per la maggior parte di essi sono stati individuati criteri specifici indicando là, dove si riteneva necessario, per l'interesse comune, la cessione da parte dei privati, d'aree necessarie per la realizzazione di strade e/o parcheggi o aree per il verde attrezzato.

Per ciascuno di essi è stata redatta apposita scheda con indicazione delle destinazioni ammesse e degli indici e parametri di edificabilità, nonché degli obiettivi che con tali strumenti l'amministrazione intende conseguire, vengono indicate inoltre le coerenze di tali ambiti con i piani sovraordinati e con i vincoli specifici.

Nelle schede sono state indicate le aree necessarie per opere di urbanizzazione primaria e quelle per le attrezzature che dovranno essere cedute a seguito della realizzazione dell'intervento.

Nell'ipotesi in cui non sia stata valutata la cessione della quota complessiva per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è stata indicata la quota a cui si deve commisurare l'onere monetizzato sostitutivo, che rappresenta in ogni caso il minimo che deve essere corrisposto alla Amministrazione Comunale.

Nel caso in cui la volumetria fosse maggiore a seguito acquisizione incentivi, premialità, ecc., sempre nel rispetto del limite consentito, dall'indice di edificabilità territoriale massima (ITM), l'onere dovrà essere conseguentemente adeguato.

Gli interventi negli ambiti di completamento si suddividono nelle seguenti tipologie:

AMBITI DI COMPLETAMENTO SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO SENZA CESSIONE DI AREE

n.	Superficie territoriale mq.	Indice territoriale It	Volume mc.	Aree cessione urbanizzazioni primarie Mq.	in	Aree cessione urbanizzazione secondarie Mq.	in	Abitanti insediabili n°
AC-1	838,00	0,60	502,80		80		--	3
AC-2	800,00	0,60	480,00		60		--	3
AC-3	1040,00	0,60	624,00		--		250	4
AC-4	1336,00	0,60	801,60		100		--	5
AC-5	3710,00	0,60	2226,00		224		338	15
TOTALE	7724,00		4634,40		464		588	30

AMBITI DI COMPLETAMENTO SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO SENZA CESSIONE DI AREE

n.	Superficie totale del comparto mq.	Superficie territoriale da considerare ai fini volumetrici mq.	Indice territoriale It.	Volume mc.	Abitanti insediabili n°	Area da mantenere a verde di connessione tra il territorio rurale ed edificato	Tipologia intervento
AC-C1	1827,00	1200	0,60	720	5	627,00	residenziale

Fanno parte della tipologia ambiti di completamento soggetti a permesso di costruire convenzionato con cessione di aree

Ambito AC-1

Identificazione, collocazione e descrizione dell'intervento:	
area di limitata superficie (838 mq) posta in Via Sassonia, costituisce un lotto di intervento intercluso in un'area completamente urbanizzata e viene assoggettato a comparto di completamento soggetto a permesso di costruire convenzionato al fine di potere usufruire della cessione al comune delle aree necessario (80mq) per la formazione del marciapiede.	
Compatibilità con il PTCP	Non si segnalano incompatibilità
Compatibilità con il PIF	Non si segnalano incompatibilità
Compatibilità con vincoli	Non si segnalano incompatibilità
Coerenza rispetto agli obiettivi strategici individuati nonché alla definizione delle politiche di intervento e delle azioni specifiche di piano	Coerente con: <ul style="list-style-type: none"> ▪ ridurre il consumo del suolo, tramite il completamento dei lotti interclusi e l'utilizzo dei comparti liberi posti a margine dell'edificato; ▪ ottimizzare l'efficienza e adeguare i calibri stradali
Superficie territoriale (St)	838 mq.
Superficie fondiaria (Sf)	758 mq.
Volume edificabile IT 0,60 mc/mq	502.80 mc.
Indice massimo territoriale ammissibile (ITM)	0,80 mc/mq
Attrezzature dovute (standard)	-- mq
Aree per opere di urbanizzazione primaria	80 mq. per formazione marciapiede
n. piani	2
RC rapporto di copertura	30%
P rapporto di permeabilità	50%
Distanza minima dai confini Dc	5,00 m. e nel rispetto di quanto previsto nell'art. 3.3.2
Distanza minima dai fabbricati Df	10,00 m. e nel rispetto di quanto previsto nell'art. 3.3.3
Distanza minima dalle strade Ds	5,00 m. e nel rispetto di quanto previsto nell'art. 3.3.4
Destinazione d'uso principale	Residenziale e tutte quelle complementari e compatibili con la residenza
Destinazioni d'uso non ammesse	Tutte le altre
n. utenti previsti	3
Parcheggi pertinenziali da prevedere	Come previsto dalla norme del PdR art 1.14
Determinazione quota cessione da monetizzare	79.50 mq.
Gli interventi previsti in tale ambito devono rispettare:	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Per gli aspetti paesistici quanto previsto nella tavola PdR 03- "carta della sensibilità paesistica" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.13. "norme di valenza paesistica" e nell'art. 1.4 - "esame dell'impatto paesistico dei progetti". ▪ Per gli aspetti ecologici quanto previsto nella tavola PdR 06- "individuazione delle aree soggette a prescrizioni eco-ambientali" e quanto indicato nelle norme tecniche 	

all'art 2.14. "norme applicabili nelle aree soggette a prescrizione ecologico - ambientale".

- Per gli aspetti **ambientali** quanto previsto nella tavola PdR 04- " individuazione aree soggette a specifico vincolo di tutela paesaggistica (art. 136-142 Dlgs42/04)" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.1. "quadro vincolistico esistente
- L'area ricade all'interno della fascia di pertinenza acustica stradale di 100 metri, prevista dal D.P.R. n. 142/04 di conseguenza vige l'obbligo prescritto dall'art. 8 della L. 447/95 e dall'art. 5 della L.R. 13/01 di presentazione di idonea documentazione di previsione di clima acustico relativo alla realizzazione di nuovi edifici residenziali
- L'intervento deve prevedere a compensazione del consumo del suolo agricolo il mantenimento di una buona parte dell'area del lotto a verde; la superficie che dovrà essere considerata per tale fine, dovrà corrispondere al 40% della superficie permeabile da rispettare nel lotto

Ambito AC-2

Identificazione, collocazione e descrizione dell'intervento:	
area di limitata superficie (800 mq) posta in Via Sassonia, già prevista come comparto residenziale, costituisce un lotto di intervento intercluso in un'area completamente urbanizzata e viene assoggettato a comparto di completamento soggetto a permesso di costruire convenzionato al fine di potere usufruire della cessione al comune delle aree necessario (55 mq) per l'allargamento della strada esistente.	
Compatibilità con il PTCP	Non si segnalano incompatibilità
Compatibilità con il PIF	Non si segnalano incompatibilità
Compatibilità con vincoli	Non si segnalano incompatibilità
Coerenza rispetto agli obiettivi strategici individuati nonché alla definizione delle politiche di intervento e delle azioni specifiche di piano	Coerente con: <ul style="list-style-type: none"> ▪ ridurre il consumo del suolo, tramite il completamento dei lotti interclusi e l'utilizzo dei comparti liberi posti a margine dell'edificato; ▪ ottimizzare l'efficienza e adeguare i calibri stradali
Superficie territoriale (St)	800 mq.
Superficie fondiaria (Sf)	740 mq.
Volume edificabile IT 0,60 mc/mq	480 mc.
Indice massimo territoriale ammissibile (ITM)	0,80 mc/mq
Attrezzature dovute (standard)	-- mq
Aree per opere di urbanizzazione primaria	60 mq. per formazione marciapiede
n. piani	2
RC rapporto di copertura	30%
P rapporto di permeabilità	50%
Distanza minima dai confini Dc	5,00 m. e nel rispetto di quanto previsto nell'art. 3.3.2
Distanza minima dai fabbricati Df	10,00 m. e nel rispetto di quanto previsto nell'art. 3.3.3
Distanza minima dalle strade Ds	5,00 m. e nel rispetto di quanto previsto nell'art. 3.3.4
Destinazione d'uso principale	Residenziale e tutte quelle complementari e compatibili con la residenza
Destinazioni d'uso non ammesse	Tutte le altre
n. utenti previsti	3
Parcheggi pertinenziali da prevedere	Come previsto dalla norme del PdR
Determinazione quota cessione da monetizzare	79.50 mq.
Gli interventi previsti in tale ambito devono rispettare:	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Per gli aspetti paesistici quanto previsto nella tavola PdR 03- "carta della sensibilità paesistica" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.13."norme di valenza paesistica" e nell'art. 1.4- "esame dell'impatto paesistico dei progetti". ▪ Per gli aspetti ecologici quanto previsto nella tavola PdR 06- "individuazione delle aree soggette a prescrizioni eco-ambientali" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.14."norme applicabili nelle aree soggette a prescrizione ecologico - 	

ambientale ”.

- Per gli aspetti **ambientali** quanto previsto nella tavola PdR 04- “individuazione aree soggette a specifico vincolo di tutela paesaggistica (art. 136-142 Dlgs42/04)” e quanto indicato nelle norme tecniche all’art 2.1. “quadro vincolistico esistente
- L’area ricade all’interno della fascia di pertinenza acustica stradale di 100 metri, prevista dal D.P.R. n. 142/04 di conseguenza vige l’obbligo prescritto dall’art. 8 della L. 447/95 e dall’art. 5 della L.R. 13/01 di presentazione di idonea documentazione di previsione di clima acustico relativo alla realizzazione di nuovi edifici residenziali
- L’intervento deve prevedere a compensazione del consumo del suolo agricolo il mantenimento di una buona parte dell’area del lotto a verde; la superficie che dovrà essere considerata per tale fine, dovrà corrispondere al 40% della superficie permeabile da rispettare nel lotto

Ambito AC-3

Identificazione, collocazione e descrizione dell'intervento:	
area di limitata superficie (1040 mq) posta in Via Bertolino, costituisce un lotto di intervento intercluso in un'area completamente urbanizzata e viene assoggettato a comparto di completamento soggetto a permesso di costruire convenzionato al fine di potere usufruire della cessione al comune delle aree necessario (250 mq) per la realizzazione di area attrezzata a verde e a parcheggio	
Compatibilità con il PTCP	Non si segnalano incompatibilità
Compatibilità con il PIF	Non si segnalano incompatibilità
Compatibilità con vincoli	fattibilità geologica
Coerenza rispetto agli obiettivi strategici individuati nonché alla definizione delle politiche di intervento e delle azioni specifiche di piano	Coerente con: <ul style="list-style-type: none"> ▪ ridurre il consumo del suolo, tramite il completamento dei lotti interclusi e l'utilizzo dei comparti liberi posti a margine dell'edificato; ▪ valutare la dotazione di servizi programmando il potenziamento e/o lo sviluppo
Superficie territoriale (St)	1.040 mq.
Superficie fondiaria (Sf)	790 mq.
Volume edificabile IT 0,60 mc/mq	624 mc.
Indice massimo territoriale ammissibile (ITM)	0,80 mc/mq
Attrezzature dovute (standard)	250 mq
Aree per opere di urbanizzazione primaria	-- mq.(*)
n. piani	2
RC rapporto di copertura	30%
P rapporto di permeabilità	50%
Distanza minima dai confini Dc	5,00 m. e nel rispetto di quanto previsto nell'art. 3.3.2
Distanza minima dai fabbricati Df	10,00 m. e nel rispetto di quanto previsto nell'art. 3.3.3
Distanza minima dalle strade Ds	5,00 m. e nel rispetto di quanto previsto nell'art. 3.3.4
Destinazione d'uso principale	Residenziale e tutte quelle complementari e compatibili con la residenza
Destinazioni d'uso non ammesse	Tutte le altre
n. utenti previsti	4
Parcheggi pertinenziali da prevedere	Come previsto dalla norme del PdR
Determinazione quota cessione da monetizzare	--mq.
<p>Gli interventi previsti in tale ambito devono rispettare:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'intervento deve prevedere a compensazione del consumo del suolo agricolo il mantenimento di una buona parte dell'area del lotto a verde; la superficie che dovrà essere considerata per tale fine, dovrà corrispondere al 40% della superficie permeabile da rispettare nel lotto. ▪ Per gli aspetti paesistici quanto previsto nella tavola PdR 03- " carta della sensibilità paesistica" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.13."norme di 	

valenza paesistica" e nell'art. 1.4- "esame dell'impatto paesistico dei progetti".

- Per gli aspetti **ecologici** quanto previsto nella tavola PdR 06- " individuazione delle aree soggette a prescrizioni eco-ambientali" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.14."norme applicabili nelle aree soggette a prescrizione ecologico - ambientale ".
- Per gli aspetti **ambientali** quanto previsto nella tavola PdR 04- "individuazione aree soggette a specifico vincolo di tutela paesaggistica (art. 136-142 Dlgs42/04) " e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.1."quadro vincolistico esistente

Ambito AC-4

Identificazione, collocazione e descrizione dell'intervento:	
comparto di piccole dimensioni (mq 1335) posto nell'ambito sito tra la Via Bertolino e Via Sassonia, rappresenta un lotto intercluso in un'area completamente urbanizzata e viene assoggettato ad ambito di completamento soggetto a permesso di costruire convenzionato al fine di potere coordinare, con la presentazione di un planivolumetrico l'inserimento dei volumi previsti, gli accessi e la continuità delle aree verdi di connessione con i comparti di completamento confinanti.	
Compatibilità con il PTCP	Non si segnalano incompatibilità
Compatibilità con il PIF	Non si segnalano incompatibilità
Compatibilità con vincoli	Non si segnalano incompatibilità
Coerenza rispetto agli obiettivi strategici individuati nonché alla definizione delle politiche di intervento e delle azioni specifiche di piano	Coerente con: <ul style="list-style-type: none"> ▪ ridurre il consumo del suolo, tramite l'utilizzo dei comparti liberi posti a margine dell'edificato;
Superficie territoriale (St)	1336 mq.
Superficie fondiaria (Sf)	1236 mq.
Volume edificabile IT 0,60 mc/mq	801.60 mc.
Indice massimo territoriale ammissibile (ITM)	0,80 mc/mq
Attrezzature dovute (standard)	-- mq
Aree per opere di urbanizzazione primaria	100 mq. per formazione marciapiede
n. piani	2
RC rapporto di copertura	30%
P rapporto di permeabilità	50%
Distanza minima dai confini Dc	5,00 m. e nel rispetto di quanto previsto nell'art. 3.3.2
Distanza minima dai fabbricati Df	10,00 m. e nel rispetto di quanto previsto nell'art. 3.3.3
Distanza minima dalle strade Ds	5,00 m. e nel rispetto di quanto previsto nell'art. 3.3.4
Destinazione d'uso principale	Residenziale e tutte quelle complementari e compatibili con la residenza
Destinazioni d'uso non ammesse	Tutte le altre
n. utenti previsti	5
Parcheggi pertinenziali da prevedere	Come previsto dalla norme del PdR
Determinazione quota cessione da monetizzare	132.50 mq.
<p>Gli interventi previsti in tale ambito devono rispettare:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'intervento deve prevedere a compensazione del consumo del suolo agricolo il mantenimento di una buona parte dell'area del lotto a verde; la superficie che dovrà essere considerata per tale fine, dovrà corrispondere al 40% della superficie permeabile da rispettare nel lotto. ▪ Per gli aspetti paesistici quanto previsto nella tavola PdR 03- "carta della sensibilità paesistica" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.13. "norme di valenza paesistica" e nell'art. 1.4- "esame dell'impatto paesistico dei progetti". ▪ Per gli aspetti ecologici quanto previsto nella tavola PdR 06- "individuazione delle aree soggette a prescrizioni eco-ambientali" e quanto indicato nelle norme tecniche 	

all'art 2.14. "norme applicabili nelle aree soggette a prescrizione ecologico - ambientale".

- Per gli aspetti **ambientali** quanto previsto nella tavola PdR 04- "individuazione aree soggette a specifico vincolo di tutela paesaggistica (art. 136-142 Dlgs42/04)" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.1. "quadro vincolistico esistente
- L'area ricade all'interno della fascia di pertinenza acustica stradale di 100 metri, prevista dal D.P.R. n. 142/04 di conseguenza vige l'obbligo prescritto dall'art. 8 della L. 447/95 e dall'art. 5 della L.R. 13/01 di presentazione di idonea documentazione di previsione di clima acustico relativo alla realizzazione di nuovi edifici residenziali

Ambito AC-5

Identificazione, collocazione e descrizione dell'intervento:

comparto della dimensioni di mq 3710 posto nell'ambito sito tra la Via Bertolino e Via Sassonia, che nel piano urbanistico vigente era stato inserito in una zona di espansione residenziale assoggettata a Piano Attuativo.

Rappresenta un lotto intercluso, in un'area completamente urbanizzata e viene assoggettato ad ambito di completamento soggetto a permesso di costruire convenzionato al fine di potere coordinare, con la presentazione di un planivolumetrico l'inserimento dei volumi previsti, gli accessi e la continuità delle aree verdi di connessione con i comparti di completamento confinanti.

Compatibilità con il PTC	Non si segnalano incompatibilità
Compatibilità con il PIF	Non si segnalano incompatibilità
Compatibilità con vincoli	Non si segnalano incompatibilità
Coerenza rispetto agli obiettivi strategici individuati nonché alla definizione delle politiche di intervento e delle azioni specifiche di piano	Coerente con: <ul style="list-style-type: none"> ▪ ridurre il consumo del suolo, tramite l'utilizzo dei comparti liberi posti a margine dell'edificato;
Superficie territoriale (St)	3710 mq.
Superficie fondiaria (Sf)	3148 mq.
Volume edificabile IT 0,60 mc/mq	2226 mc.
Indice massimo territoriale ammissibile (ITM)	0,80 mc/mq
Attrezzature dovute (standard)	338 mq
Aree per opere di urbanizzazione primaria	224 mq
n. piani	2
RC rapporto di copertura	30%
P rapporto di permeabilità	50%
Distanza minima dai confini Dc	5,00 m. e nel rispetto di quanto previsto nell'art. 3.3.2
Distanza minima dai fabbricati Df	10,00 m. e nel rispetto di quanto previsto nell'art. 3.3.3
Distanza minima dalle strade Ds	5,00 m. e nel rispetto di quanto previsto nell'art. 3.3.4
Destinazione d'uso principale	Residenziale e tutte quelle complementari e compatibili con la residenza
Destinazioni d'uso non ammesse	Tutte le altre
n. utenti previsti	15

Parcheggi pertinenziali da prevedere	Come previsto dalla norme del PdR
Determinazione quota cessione da monetizzare	59.50 mq.
<p>Gli interventi previsti in tale ambito devono rispettare:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Per gli aspetti paesistici quanto previsto nella tavola PdR 03- "carta della sensibilità paesistica" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.13. "norme di valenza paesistica" e nell'art. 1.4- "esame dell'impatto paesistico dei progetti". ▪ Per gli aspetti ecologici quanto previsto nella tavola PdR 06- "individuazione delle aree soggette a prescrizioni eco-ambientali" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.14."norme applicabili nelle aree soggette a prescrizione ecologico - ambientale ". ▪ Per gli aspetti ambientali quanto previsto nella tavola PdR 04- "individuazione aree soggette a specifico vincolo di tutela paesaggistica (art. 136-142 Dlgs42/04)" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.1."quadro vincolistico esistente ▪ L'area ricade all'interno della fascia di pertinenza acustica stradale di 100 metri, prevista dal D.P.R. n. 142/04 di conseguenza vige l'obbligo prescritto dall'art. 8 della L. 447/95 e dall'art. 5 della L.R. 13/01 di presentazione di idonea documentazione di previsione di clima acustico relativo alla realizzazione di nuovi edifici residenziali ▪ L'intervento deve prevedere a compensazione del consumo del suolo agricolo il mantenimento di una buona parte dell'area del lotto a verde; la superficie che dovrà essere considerata per tale fine, dovrà corrispondere al 40% della superficie permeabile da rispettare nel lotto; in particolare si prevede che venga realizzata una fascia alberata come indicato graficamente nello schema grafico in corrispondenza del confine nord dell'ambito. 	

Ambito AC-C1

Identificazione, collocazione e descrizione dell'intervento:	
comparto della dimensioni di mq 1827 posto nell'ambito sito tra la Via Bertolino e Via Sassonia, che nel piano urbanistico vigente era stato inserito in una zona di espansione residenziale assoggettata a Piano Attuativo. Rappresenta un lotto intercluso, in un'area completamente urbanizzata e viene assoggettato ad ambito di completamento soggetto a permesso di costruire convenzionato al fine di potere coordinare, con la presentazione di un planivolumetrico l'inserimento dei volumi previsti, gli accessi e la continuità delle aree verdi di connessione con i comparti di completamento confinanti.	
Compatibilità con il PTCP	Non si segnalano incompatibilità
Compatibilità con il PIF	Non si segnalano incompatibilità
Compatibilità con vincoli	Non si segnalano incompatibilità
Coerenza rispetto agli obiettivi strategici individuati nonché alla definizione delle politiche di intervento e delle azioni specifiche di piano	Coerente con: <ul style="list-style-type: none"> ▪ ridurre il consumo del suolo, tramite l'utilizzo dei comparti liberi posti a margine dell'edificato;
Superficie totale del comparto	1827 mq.
Superficie territoriale da considerare ai fini volumetrici (St)	1200 mq.
Superficie fondiaria (Sf)	1200 mq.
Volume edificabile IT 0,60 mc/mq	720 mc.
Indice massimo territoriale ammissibile (ITM)	0,80 mc/mq
Area da mantenere a verde di connessione tra il territorio rurale ed edificato	627 mq.
Attrezzature dovute (standard)	-- mq
Aree per opere di urbanizzazione primaria	-- mq.
n. piani	2
RC rapporto di copertura	30%
P rapporto di permeabilità	50%
Distanza minima dai confini Dc	5,00 m.
Distanza minima dai fabbricati Df	10,00 m.
Distanza minima dalle strade Ds	5,00 m.
Destinazione d'uso principale	Residenziale e tutte quelle complementari e compatibili con la residenza
Destinazioni d'uso non ammesse	Tutte le altre
n. utenti previsti	5
Parcheggi pertinenziali da prevedere	Come previsto dalla norme del PdR
Determinazione quota cessione da monetizzare	132,50 mq.
Gli interventi previsti in tale ambito devono rispettare:	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ per gli aspetti paesistici quanto previsto nella tavola PdR 03- "carta della sensibilità paesistica" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.13. "norme di valenza paesistica" e nell'art. 1.4- "esame dell'impatto paesistico dei progetti". ▪ Per gli aspetti ecologici quanto previsto nella tavola PdR 06- "individuazione delle aree soggette a prescrizioni eco-ambientali" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.14. "norme applicabili nelle aree soggette a prescrizione ecologico - ambientale". ▪ Per gli aspetti ambientali quanto previsto nella tavola PdR 04- "individuazione 	

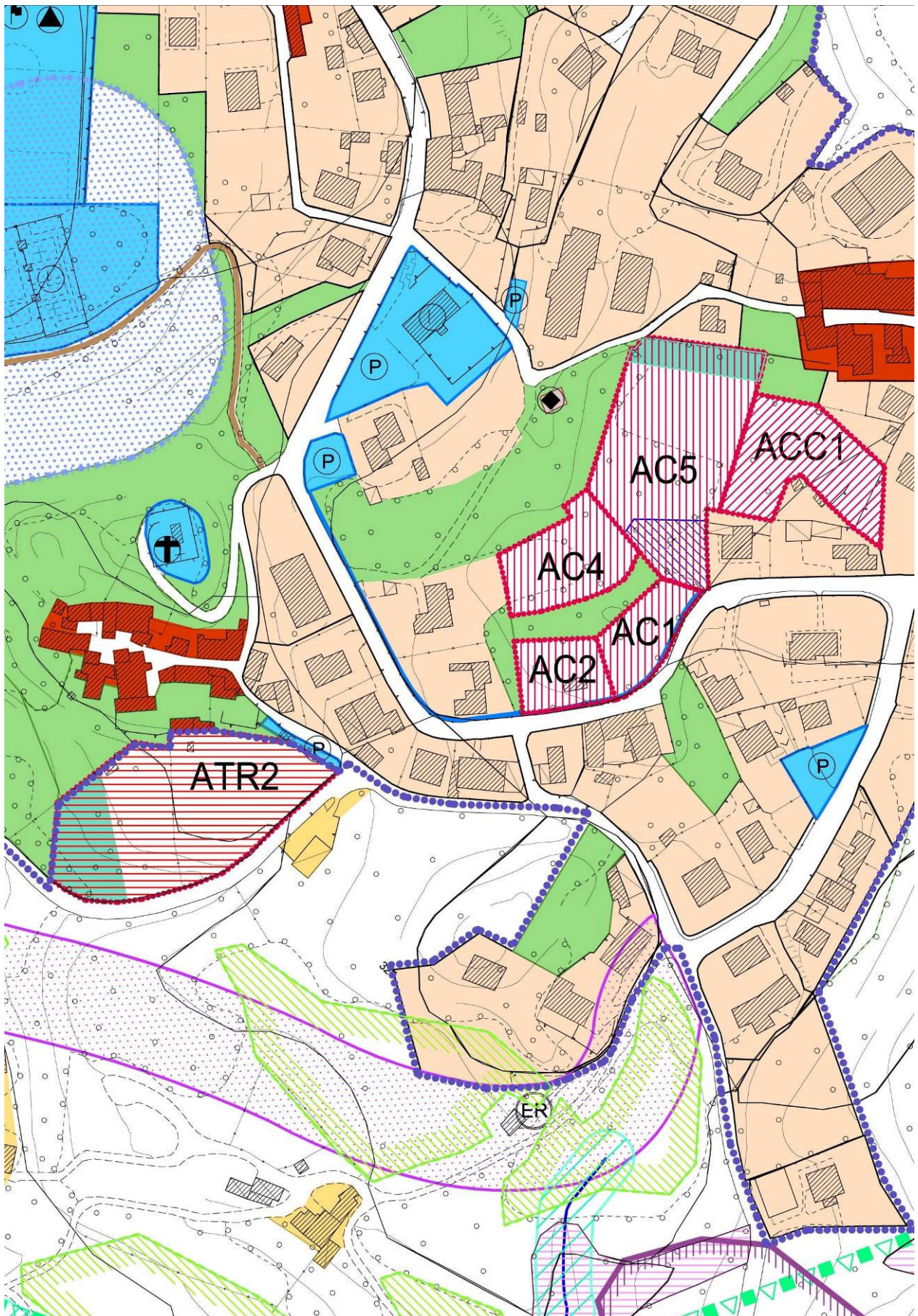
aree soggette a specifico vincolo di tutela paesaggistica (art. 136-142 Dlgs42/04)" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.1."quadro vincolistico esistente

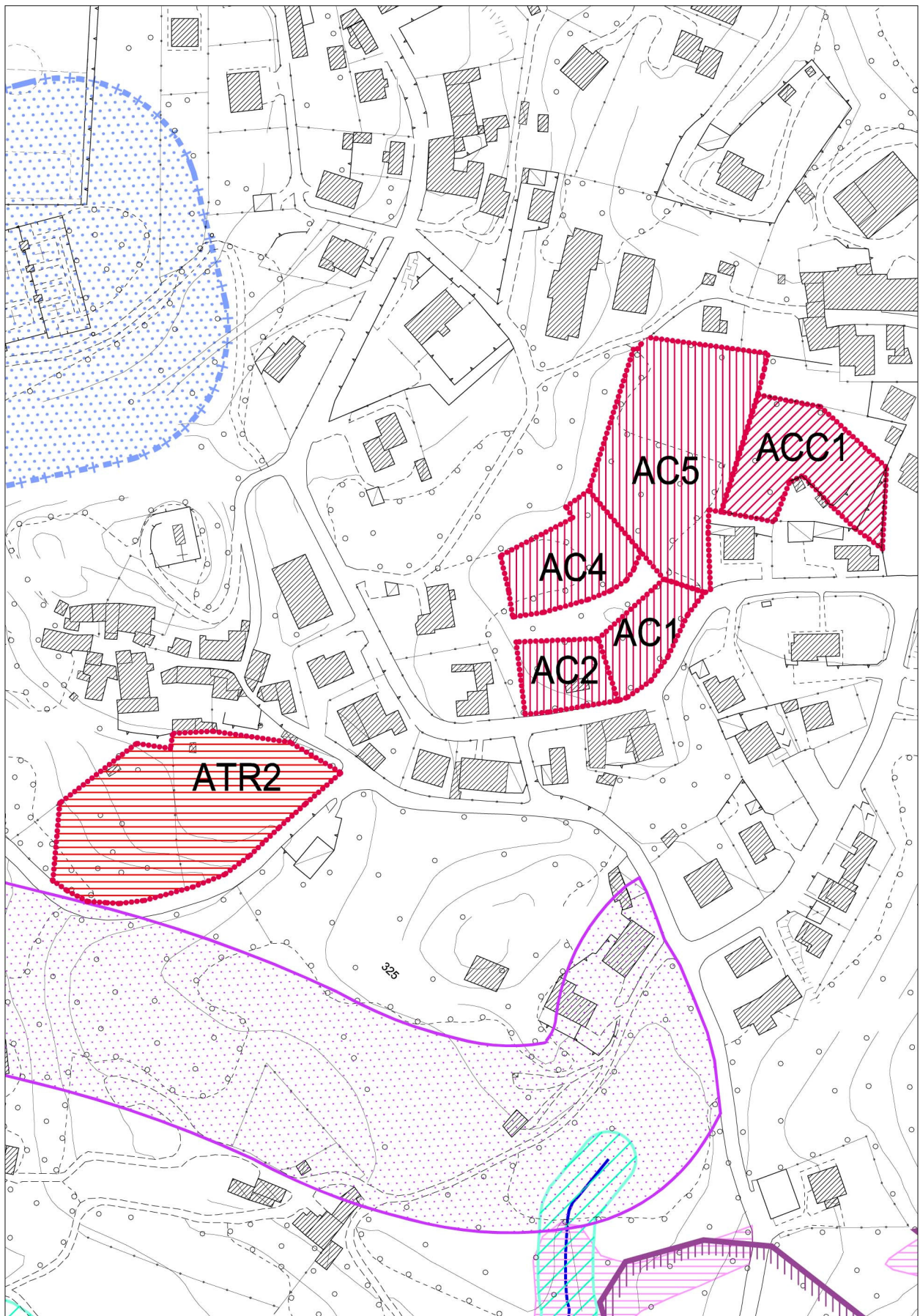
- L'area ricade all'interno della fascia di pertinenza acustica stradale di 100 metri, prevista dal D.P.R. n. 142/04 di conseguenza vige l'obbligo prescritto dall'art. 8 della L. 447/95 e dall'art. 5 della L.R. 13/01 di presentazione di idonea documentazione di previsione di clima acustico relativo alla realizzazione di nuovi edifici residenziali

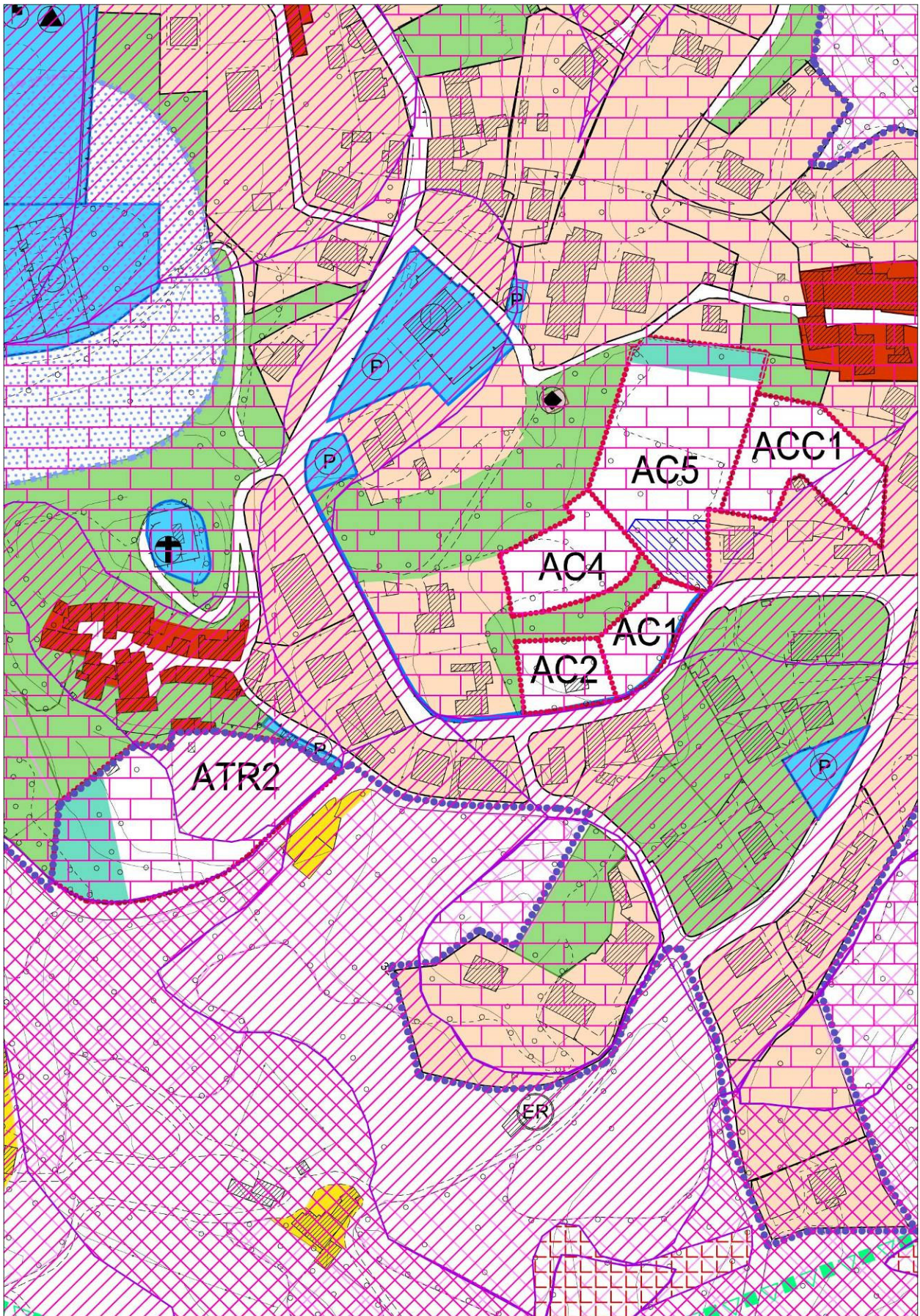
- L'intervento deve prevedere a compensazione del consumo del suolo agricolo il mantenimento di una buona parte dell'area del lotto a verde; la superficie che dovrà essere considerata per tale fine, dovrà corrispondere al 40% della superficie permeabile da rispettare nel lotto

- L'area da mantenere a verde privato deve essere prevista in modo tale da dare continuità al sistema di connessione di verde previsto, come richiesto dall'ARPA nel suo parere del 3 aprile 2009

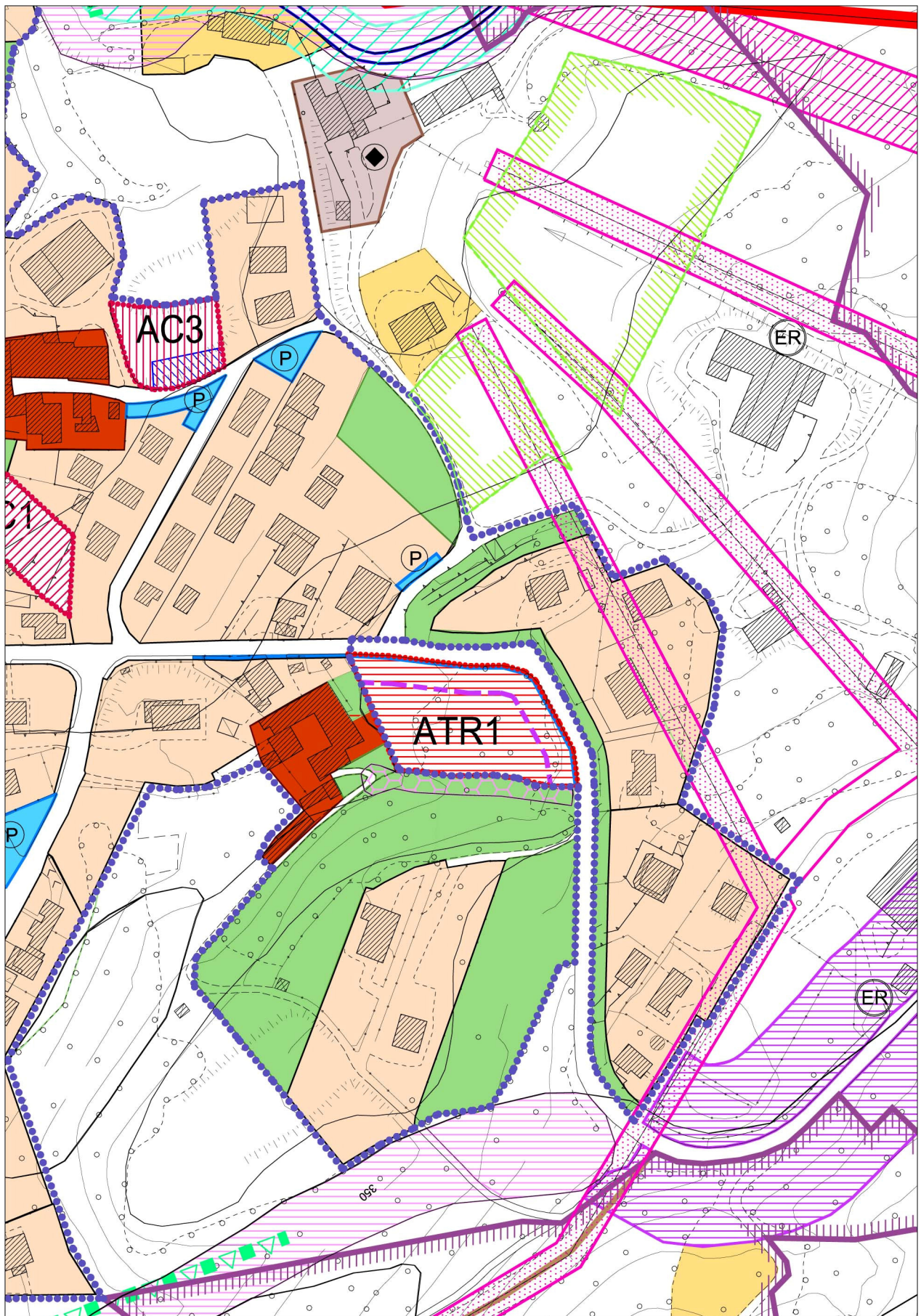


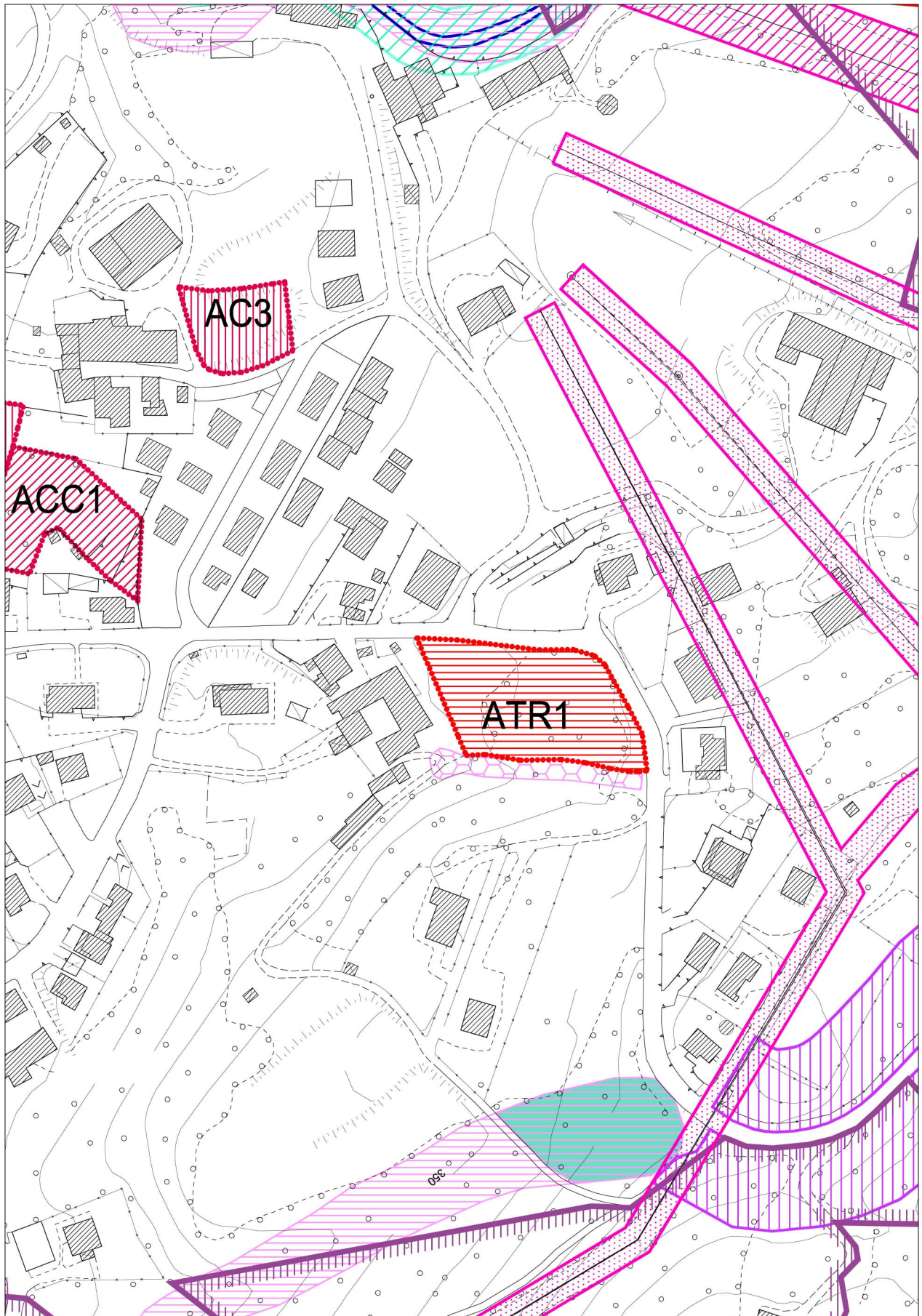


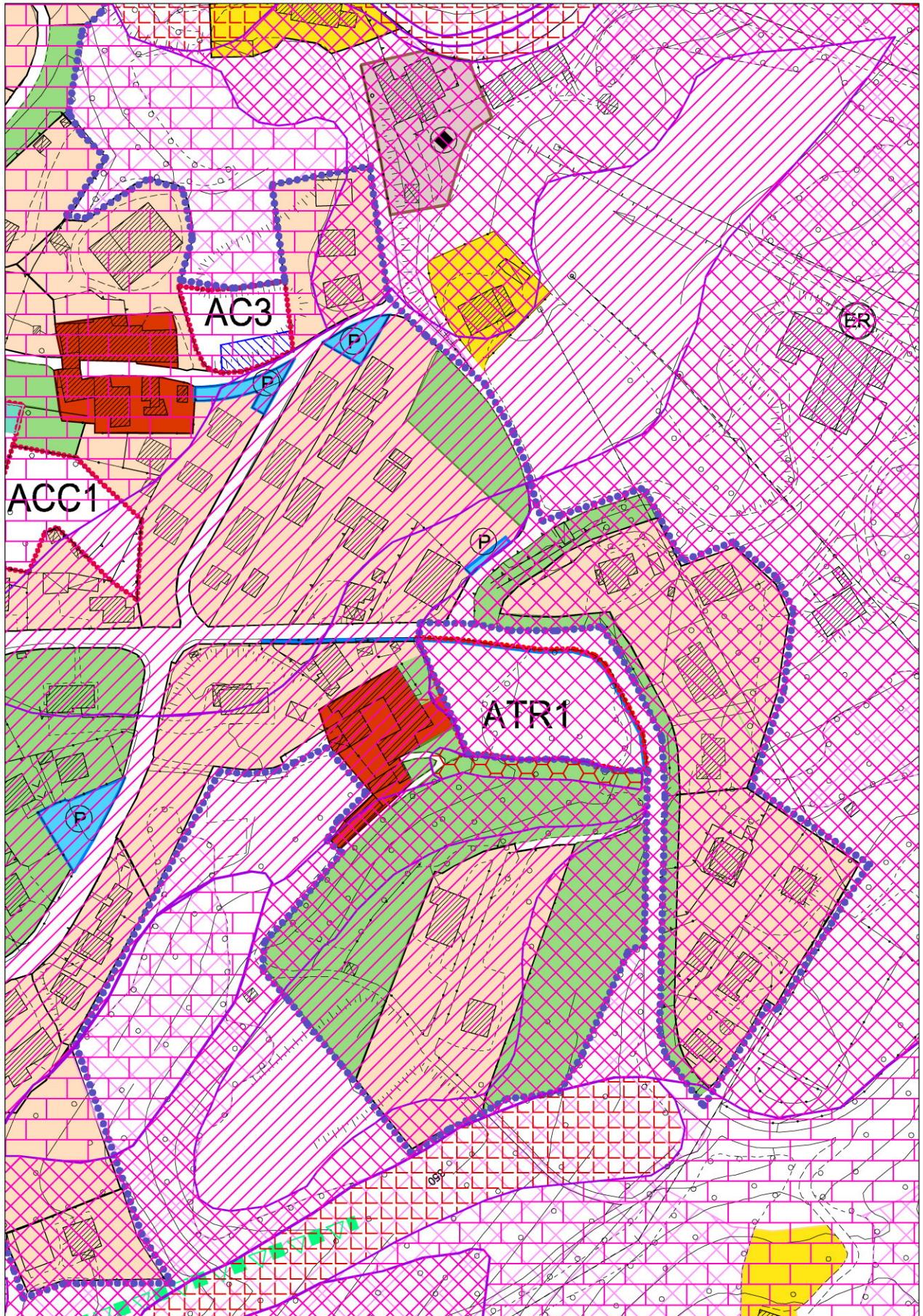












ALLEGATO SCHEMA DI CONVENZIONE

SCHEMA DI CONVENZIONE DISCIPLINANTE

IL PERMESSO DI COSTRUIRE N.... / IN VIA
(in attuazione di criteri di perequazione o di compensazione)

L'anno duemila....., addì del mese di nella
residenza municipale di, avanti a me
....., sono
comparsi:

per il **COMUNE DI** (C.F.), il Sig.
..... che qui interviene in nome e per conto dello
stesso Comune in forza di,
nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Comune",
il Sig.(c.f.....), nato a il residente a in
via n.... oppure
per la **SOCIETA'** (C.F.), con sede a in
via n.... il Sig., il quale interviene nella sua qualità di
..... della Società suddetta, presso la quale è elettivamente domiciliato
per la carica,
nel seguito del presente atto denominato col termine "Operatore".

PREMESSO

che l'Operatore è proprietario dei seguenti immobili in Comune di
.....:
area sita in via, distinta in C.T. del Comune Censuario di
..... al mappaleA....;
area sita in via, distinta in C.T. del Comune Censuario di
..... al mappaleB....;
area sita in via, distinta in C.T. del Comune Censuario di
..... al mappaleC....;
area sita in via, distinta in C.T. del Comune Censuario di
..... al mappaleD....;
.....
.....

che tutte le aree sopra indicate risultano comprese in un unico comparto
denominato dal vigente strumento urbanistico, che - secondo il
criterio della perequazione ivi disciplinato - prescrive la localizzazione della intera
volumetria consentita alla complessiva proprietà, solo nell.. are.. sub e la
cessione gratuita al Comune dell.. residu.. are.. distinte sub per la
realizzazione di servizi;

oppure

2bis. che, delle aree sopra indicate, quell... sub.... sono destinate dal Piano
dei Servizi soltanto per la realizzazione di interventi di interesse pubblico o
generale, e che è interesse dell'Operatore (che ne ha fatto corrispondente
richiesta-proposta) cedere l.. medesim.. are.. gratuitamente al Comune e trasferire
la volumetria ad ess.. attribuibile - avvalendosi del principio della compensazione,
disciplinato dal vigente strumento urbanistico - sull.. residu.. are.. sub per la
realizzazione di un intervento di interesse privato;

che a firma d....., l'Operatore ha presentato un progetto di
..... da attuarsi sulla proprietà sopra distinta sub..... prevedendo
l'utilizzo anche della volumetria definita quale competenza della residua proprietà
distinta sub

che detto progetto è a corredo della domanda di rilascio del relativo permesso di costruire, inserita nel protocollo generale del Comune al n..... in data, con la quale lo stesso Operatore si è impegnato a cedere gratuitamente al Comune l.. are.. di proprietà sopra distint.. sub.....;

che, nel caso in esame, il vigente strumento urbanistico prescrive che il rilascio del permesso di costruire sia subordinato alla preventiva stipulazione di una convenzione con il Comune che, appunto, preveda sia il trasferimento dei volumi sia la cessione gratuita dell.. are... in parola.

TUTTO CIÒ PREMESSO, fra la parti sopra costituite, con reciproco accordo

SI CONVIENE E SI STIPULA
quanto segue:

ART. 1: VALORE GIURIDICO DELLE PREMESSE

La narrativa che precede forma parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Le parti convengono che, per quanto non contenuto e previsto nel presente atto, si fa riferimento alla vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia.

ART. 2: EFFICACIA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il Comune dà atto che si è conclusa positivamente l'istruttoria sulla pratica edilizia presentata ed inserita al protocollo n..... in data, di cui in premessa, e che in data è stato emesso il richiesto permesso di costruire.

Il Comune dà altresì atto che la sottoscrizione della presente convenzione - unitamente al pagamento del contributo di costruzione (se dovuto) secondo le modalità del Comune - comporta la piena efficacia del suindicato titolo abilitativo a costruire, in conformità agli elaborati progettuali in esso richiamati, titolo che viene rilasciato in contestualità alla sottoscrizione stessa.

ART. 3: TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIA

Premesso che all... sequent... are... viene attribuita la volumetria a fianco di ciascuna indicata:

al mappale ...A... del Comune Censuario di, quale distinto in premessa, mc.....;

al mappale ...B... del Comune Censuario di, quale distinto in premessa, mc.....;

.....

.....

le Parti danno atto che - in attuazione del principio di(perequazione o compensazione)... disciplinato dal vigente strumento urbanistico - la complessiva volumetria di mc...X..... sopra specificata viene trasferita alla residua proprietà dell'Operatore di cui ai mappaliC - D....., quali distinti in premessa, cui competono già mc.....Y..... .

Conseguentemente, in base al vigente strumento urbanistico, e fino a diversa disciplina:

non compete alcuna volumetria ai suindicati mappaliA - B....., così coerenzati:

.....;

.....C compete una volumetria complessiva di mc....(=..X + Y..) ai suindicati mappaliD....., così coerenzati :

.....

ART. 4 : CESSIONE GRATUITA DI AREE AL COMUNE

L'Operatore come sopra costituito cede gratuitamente al Comune che, come sopra rappresentato, accetta, l'area - quale meglio individuata nel qui unito elaborato (allegato "...") - sita in Comune Amministrativo e Censuario di, identificata in Catasto

Terreni di detto Comune come segue (anche a seguito formalità di frazionamento di cui al tipo approvato dall'Agenzia del Territorio di al n..... in data):

mappaleA.....

mappaleB.....

della complessiva superficie di mq....., aventi le coerenze sopra precisate.

Provenienza:

.....
L'area di cui sopra viene ceduta nello stato di fatto e di diritto in cui essa si trova, così come descritta nel titolo di provenienza, libera peraltro da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli; con la destinazione urbanistica risultante dal qui unito certificato (allegato "...") rilasciato dal Comune in data odierna, nonché priva di volumetria utilizzabile per interventi di interesse privato.

Valore ai soli fini fiscali : €
(euro.....).

ART. 5 : TRASCRIZIONE

Le Parti autorizzano la trascrizione del presente atto.

L'Operatore dichiara di rinunciare alla iscrizione di ipoteca legale (ove necessaria), con esonero del Sig. Conservatore dei RR.II. da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 6 : SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese inerenti e conseguenti il presente atto, si convengono a carico dell'Operatore che, ai fini fiscali, richiede le agevolazioni previste dalla legge 28.6.1943 n. 666 ed eventuali successive più favorevoli.

E richiesto, io Notaio.....

IL COMUNE

L'OPERATORE

.....

.....

**SCHEMA DI CONVENZIONE DISCIPLINANTE
IL PERMESSO DI COSTRUIRE N.... / IN VIA
(in attuazione di criteri di incentivazione o di premialità)**

L'anno duemila....., addì del mese di nella
residenza municipale di, avanti a me
....., sono
comparsi:

per il COMUNE DI (C.F.), il Sig.
..... che qui interviene in nome e per conto dello
stesso Comune in forza di,
nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Comune",
il SIG.(c.f.....), nato a il residente a in
via n.... oppure
per la SOCIETA' (C.F.), con sede a in
via n.... il Sig., il quale interviene nella sua qualità di
.....della Società suddetta, presso la quale è elettivamente domiciliato
per la carica,
nel seguito del presente atto denominato col termine "Operatore".

PREMESSO

che l'Operatore è proprietario dei seguenti immobili in Comune di
.....:
area sita in via, distinta in C.T. del Comune Censuario di
..... al mappaleA....;
area sita in via, distinta in C.T. del Comune Censuario di
..... al mappaleB....;
.....
.....

che a firma d....., l'Operatore ha presentato un progetto di
..... da attuarsi sulla proprietà sopra distinta prevedendo i.. seguent..
intervent.. :

.....
.....
.....

che detto progetto è a corredo della domanda di rilascio del relativo
permesso di costruire, inserita nel protocollo generale del Comune al n..... in
data, con la quale lo stesso Operatore ha formulato espresso
impegno - al fine di usufruire dell'incremento volumetrico previsto ed ammesso
dal vigente strumento urbanistico secondo il criterio dellaincentivazione o
premiabilità.... - a dare puntuale esecuzione a.. predett.. intervent..;

che, nel caso in esame, il vigente strumento urbanistico prescrive che il
rilascio del permesso di costruire sia subordinato alla preventiva stipulazione di
una convenzione con il Comune che appunto preveda, da parte dell'Operatore,
l'assunzione formale dell'impegno di cui sopra e la prestazione di idonea polizza
fideiussoria a garanzia dell'esatto assolvimento dell'impegno stesso.

TUTTO CIÒ PREMESSO, fra la parti sopra costituite, con reciproco accordo

SI CONVIENE E SI STIPULA
quanto segue:

ART. 1: VALORE GIURIDICO DELLE PREMESSE

La narrativa che precede forma parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Le parti convengono che, per quanto non contenuto e previsto nel presente atto, si fa riferimento alla vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia.

ART. 2: EFFICACIA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il Comune dà atto che, in sede di istruttoria della pratica edilizia presentata ed inserita al protocollo n..... in data, di cui in premessa, è stato attribuito alla proprietà distinta in premessa un incremento volumetrico di ulteriori mc.....V....., sussistendo i presupposti previsti dallo strumento urbanistico vigente, in attuazione del criterio dellaincentivazione o premialità..... .

Il Comune dà altresì atto che, risultando conclusa positivamente l'istruttoria stessa, in data è stato emesso il richiesto permesso di costruire.

Il Comune dà infine atto che la sottoscrizione della presente convenzione - unitamente al pagamento del contributo di costruzione (se dovuto) secondo le modalità del Comune - comporta la piena efficacia del suindicato titolo abilitativo a costruire, in conformità agli elaborati progettuali in esso richiamati, titolo che viene rilasciato in contestualità alla sottoscrizione stessa.

ART. 3: INCREMENTO DI VOLUMETRIA

Premesso che, in base al vigente strumento urbanistico, all... sequent... are... di proprietà dell'Operatore compete la volumetria a fianco di ciascuna indicata:

al mappale ...A... del Comune Censuario di, quale distinto in premessa, mc.....X.....;

al mappale ...B... del Comune Censuario di, quale distinto in premessa, mc.....Y.....;

.....
.....

le Parti danno atto che - in attuazione del principio di(incentivazione o premialità)... disciplinato dal suddetto strumento - la complessiva volumetria di mc...Z.... (= X + Y) sopra specificata viene incrementata di mc....V..... .

Conseguentemente, in base al vigente strumento urbanistico, e fino a diversa disciplina:

compete una volumetria complessiva di mc....T.....(=..V + Z..) ai suindicati mappali
.....A - B....., così coerenzati :

.....
.....

ART. 4 : IMPEGNO DELL'OPERATORE - GARANZIA

L'Operatore come sopra costituito assume, con il presente atto, formale impegno di dare puntuale esecuzione agli interventi descritti in premessa; quindi, a garanzia dell'impegno stesso, deposita una polizza fideiussoria - rilasciata "a prima richiesta" dal primario Istituto(bancario o assicurativo).... in data - per l'importo di € (euro.....).

Si dà atto che l'ammontare della polizza è stato rimesso alla valutazione del Responsabile del Servizio, in ragione del presumibile valore di mercato della volumetria oggetto di incremento.

L'Operatore dichiara e riconosce che in caso di parziale e/o totale inadempimento, a fronte di una infruttuosa diffida ad adempiere entro un prefissato termine, il Comune avrà pieno titolo di escutere la fideiussione, senza alcuna opposizione da parte dell'Operatore stesso:

a titolo di penale, nella misura corrispondente alla valutazione della quota non eseguita della volumetria attribuita all'intervento;

a titolo di sanzione amministrativa pecuniaria nella misura di legge, ove non sia prevista e/o possibile la sanzione ablativa, salvo eventuale conguaglio;
ovvero

a titolo di rimborso, salvo eventuale conguaglio, di ogni somma occorsa per dare esecuzione della sanzione ablativa, qualora non vi provveda volontariamente l'Operatore stesso.

In ogni caso, salva ed impregiudicata l'azione penale.

ART. 5 : TRASCRIZIONE

Le Parti autorizzano la trascrizione del presente atto, dando atto che le aree oggetto di intervento, cui viene attribuito l'incremento volumetrico come sopra quantificato, hanno la destinazione urbanistica risultante dal qui unito certificato urbanistico rilasciato dal Comune in data odierna.

ART. 6 : SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese inerenti e conseguenti il presente atto, si convengono a carico dell'Operatore che, ai fini fiscali, richiede le agevolazioni previste dalla legge 28.6.1943 n. 666 ed eventuali successive più favorevoli al contribuente.

E richiesto, io Notaio.....

IL COMUNE

L'OPERATORE

.....

.....

SCHEMA DI ATTO DISCIPLINANTE

IL PERMESSO DI COSTRUIRE "CONVENZIONATO" N.... /..... IN VIA

.....
(per il soddisfacimento di "standards urbanistici")

L'anno duemila....., addì del mese di nella
residenza municipale di, avanti a me
....., sono
comparsi:

per il COMUNE DI (C.F.), il Sig.
..... che qui interviene in nome e per conto dello
stesso Comune in forza di,
nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Comune",
il SIG.(c.f.....), nato a il residente a in
via n.... oppure
per la SOCIETA' (C.F.), con sede a in
via n.... il Sig., il quale interviene nella sua qualità di
.....della Società suddetta, presso la quale è elettivamente domiciliato
per la carica,
nel seguito del presente atto denominat.... col termine "Operatore".

PREMESSO

che l'Operatore è proprietario dei seguenti immobili in Comune di
.....:
area sita in via, distinta in C.T. del Comune Censuario di
..... al mappaleA....;
area sita in via, distinta in C.T. del Comune Censuario di
..... al mappaleB....;

.....
.....
che tutte le aree sopra indicate risultano comprese in ambito così
classificato dal vigente strumento urbanistico :;
che a firma d....., l'Operatore ha presentato un progetto di
..... da attuarsi sulla proprietà sopra distinta, prevedendo il seguente
intervento:

.....
.....
che, nel caso in esame, il vigente strumento urbanistico prescrive che il
rilascio del permesso di costruire sia subordinato alla preventiva stipulazione di
una convenzione con il Comune che preveda:
(barrare la/e voce/i di interesse)
la definizione degli aspetti planovolumetrici del progettato intervento;
la cessione gratuita al Comune di aree "standard" da quantificarsi nella
misura disciplinata dal citato strumento urbanistico, ovvero - a scelta
insindacabile dell'Amministrazione - il versamento dell'onere monetizzato
sostitutivo da quantificarsi secondo deliberazione comunale.

TUTTO CIÒ PREMESSO, fra la parti sopra costituite, con reciproco accordo

SI CONVIENE E SI STIPULA

quanto segue:

ART. 1: VALORE GIURIDICO DELLE PREMESSE

La narrativa che precede forma parte integrante e sostanziale della presente
convenzione.

Le parti convengono che, per quanto non contenuto e previsto nel presente atto, si fa riferimento alla vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia.

ART. 2: EFFICACIA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il Comune dà atto che si è conclusa positivamente l'istruttoria sulla pratica edilizia presentata ed inserita al protocollo n..... in data, di cui in premessa, e che in data è stato emesso il richiesto permesso di costruire in conformità agli elaborati progettuali in esso richiamati,

(aggiungere, ove prescritto)

in essi compreso quello ove risultano definiti gli aspetti planovolumetrici dell'intervento.

Il Comune dà altresì atto che la sottoscrizione della presente convenzione - unitamente all'assolvimento del contributo di costruzione (se dovuto) secondo le modalità del Comune - comporta la piena efficacia del suindicato titolo abilitativo a costruire, titolo che viene rilasciato in contestualità alla sottoscrizione stessa.

ART. 3: URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

L'Operatore precisa, ed il Comune riconosce, che la zona necessita delle seguenti opere di urbanizzazione strettamente inerenti all'intervento in progetto (in aggiunta a quelle già esistenti) per il costo stimato a fianco di ciascuna indicato:

- €
-
- €
-
-

.....
.....

L'Operatore cede gratuitamente al Comune le seguenti aree di proprietà - occorrenti per la esecuzione delle suddette opere - della superficie di circa mq., quali individuate con grafia nella qui unita (allegato "...") Tav..... di progetto e così identificate in Catasto Terreni del Comune Censuario di

(aggiungere, ove previsto)

(a seguito formalità di frazionamento di cui al tipo approvato dall'Agenzia del Territorio di al n..... in data):

- mappale della superficie di mq.....
- mappale della superficie di mq.....

.....

Provenienza:

.....

Le aree vengono cedute a corpo e come descritte nel titolo di provenienza, libere peraltro da persone e cose, da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, con rinuncia all'iscrizione di ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei RR.II. da ogni responsabilità; nonchè con la destinazione urbanistica risultante dal qui unito certificato (allegato "...") rilasciato dal Comune in data odierna.

La materiale consegna delle stesse avverrà, peraltro, dopo il positivo collaudo delle opere, da effettuarsi - a cura del comune, ma a spese dell'Operatore - entro sei mesi dalla data di sua ultimazione.

Valore ai soli fini fiscali : €
(euro.....).

L'Operatore si impegna:

ad eseguire e/o far eseguire le suddette opere - previo espletamento delle formalità prescritte dall'art. 32, comma 1/lettera g e dall'art. 122, comma 8, del D.Lgs n. 163/2006 e s.m.i. - a scomputo della quota di contributo commisurato all'incidenza del corrispondente onere di urbanizzazione (primaria o secondaria), determinabile in base alle tabelle comunali vigenti al momento dell'approvazione del progetto relativo all'opera medesima;

corrispondere al Comune - qualora la complessiva spesa risultante ad esito della gara sia inferiore all'onere monetizzato - la differenza in numerario fra il costo (spese tecniche comprese) delle opere e l'onere tabellare (distintamente per opera primaria e secondaria) riconoscendo, peraltro, che - qualora la spesa sia superiore - l'Operatore dovrà sopportare comunque il distinto maggior onere senza pretendere alcun rimborso dal Comune;

non presentare la domanda di agibilità dell'immobile oggetto di intervento prima della ultimazione (accertata dai competenti Uffici comunali) delle opere suindicate;

provvedere a proprie cure e spese - se risulti autorizzato allo scomputo - alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere medesime (e delle relative aree), fino all'intervenuto loro positivo collaudo.

oppure

ART. 3 bis - URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Il Comune riconosce che la zona non necessita di alcuna opera di urbanizzazione strettamente inerente l'intervento in progetto.

Si dà quindi atto che l'Operatore ha versato i relativi oneri monetizzati ammontanti, secondo le vigenti tabelle comunali, ad € , giusta corrispondente quietanza rilasciata dalla Tesoreria Comunale - Banca al n..... in data

ART. 4 - SODDISFACIMENTO DEGLI STANDARDS URBANISTICI

Premesso che per l'intervento in progetto il Comune ritiene necessaria una dotazione di aree "standards" stimata in complessivi mq....., l'Operatore

(barrare la/e voce/i di interesse e/o cancellare quanto non di interesse)

cede gratuitamente al Comune al suindicato titolo

in aggiunta a quelle già individuate nel precedente art. 3

le seguenti aree di proprietà così identificate in Catasto Terreni del Comune Censuario di

(aggiungere, ove previsto)

(a seguito formalità di frazionamento di cui al tipo approvato dall'Agenzia del Territorio di al n..... in data):

- mappale della superficie di mq.....

- mappale della superficie di mq.....

.....

Provenienza:

.....

Le aree vengono cedute a corpo e come descritte nel titolo di provenienza, libere peraltro da persone e cose, da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, con rinuncia all'iscrizione di ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei RR.II. da ogni responsabilità; nonchè con la destinazione urbanistica risultante dal qui unito certificato (allegato "...") rilasciato dal Comune in data odierna.

Valore ai soli fini fiscali : €
(euro.....).

a corrispondere al Comune - al momento della sottoscrizione della presente convenzione - la somma di € , quale onere monetizzato sostitutivo di cessione di aree, quantificato (in base a stima comunale) in ragione di €/mq per mq..... e, quindi, in totali €

ART. 5 - DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

La quota di contributo commisurata al "costo di costruzione" (prescritta dall'art. 43, comma 1, della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i.), quantificata secondo la tariffa vigente, viene versata - secondo le modalità fissate dal Comune - al momento della sottoscrizione della presente convenzione.

In particolare, il Comune dà atto che l'Operatore ha versato la somma di € (giusta corrispondente quietanza rilasciata dalla Tesoreria Comunale al n..... in data) e, nel contempo, ha depositato polizza fideiussoria rilasciata da in data per l'importo di € a garanzia del versamento del residuo importo prima della ultimazione dei lavori.

ART. 6 – ALTRE SPESE

L'Operatore riconosce che a proprio carico, in aggiunta a quanto precisato ai precedenti articoli, sono gli eventuali ulteriori oneri che venissero stabiliti dalle Aziende ed Enti erogatori dei servizi di rete per allacciarvi il programmato insediamento.

ART. 7 – NORME PARTICOLARI - SANZIONI

L'Operatore si impegna alla scrupolosa osservanza delle condizioni e prescrizioni fissate nel permesso di costruire, e riconosce che ogni eventuale inosservanza sarà punita con le sanzioni previste dalla vigente normativa in materia edilizia-urbanistica.

ART. 8 - SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese inerenti e conseguenti il presente atto, si convengono a carico dell'Operatore che, ai fini fiscali, richiede le agevolazioni previste dalla legge 28.06.1943 n. 666 ed eventuali successive più favorevoli al contribuente.

E richiesto, io Notaio.....

IL COMUNE

L'OPERATORE

.....

.....

