

PGT

PIANO DI GOVERNO
DEL TERRITORIO



Comune di
Bulgarograsso



CPU
CONSULENZA E PROGETTAZIONE URBANISTICA

PR 1

Piano delle Regole

Relazioni

Norme di Governo del Territorio

Sindaco

Giampaolo Cusini

Ufficio tecnico

Giulio Bianchi

Segretario Comunale

Tiziana Ronchetti

Direttore tecnico C.P.U.srl

Alessandro Magli

Data

dicembre 2014

Adozione
delibera C.C. 18 del 24/07/2013

Approvazione
delibera C.C. 34 del 09/12/2014

Pubblicazione BURL

Sindaco

Giampaolo Cusini

Segretario

Tiziana Ronchetti

Vice sindaco

Fabio Chindamo

Uffici comunali

Giulio Bianchi

Piano di Governo del Territorio**Valutazione Ambientale Strategica**

CPU Engineering s.r.l.

Direttore Tecnico: Alessandro Magli

Cordinatori: Vanina Zanaboni, Andrea Gavazzoni

Collaboratori: Paola Ceriali

Consulenza geologica

CPU Engineering s.r.l., Massimo Marella

| | |
|--|-----------|
| TITOLO 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI E GENERALI | 6 |
| CAPO 1 - CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE..... | 6 |
| Art. 1 Contenuti ed elaborati del Piano delle Regole..... | 6 |
| Art. 2 Classificazione del territorio..... | 7 |
| CAPO 2 – DISPOSIZIONI GENERALI DEL PIANO DELLE REGOLE | 8 |
| Art. 3 Requisiti qualitativi e di efficienza energetica degli interventi..... | 8 |
| Art. 4 Esame dell'impatto paesistico dei progetti..... | 9 |
| Art. 5 Piani Attuativi, dotazioni minime e mutamenti di destinazioni d'uso..... | 9 |
| Art. 6 Soluzioni planivolumetriche negli ATC | 12 |
| Art. 7 Esecuzione delle opere di urbanizzazione | 12 |
| Art. 8 Dotazione di parcheggi privati ed autorimesse..... | 13 |
| Art. 9 Viabilità pubblica o di uso pubblico di nuovo impianto..... | 15 |
| Art. 10 Individuazione del Tessuto Urbano Consolidato..... | 15 |
| CAPO 3 - NORMA TRANSITORIA..... | 16 |
| Art. 11 Piani attuativi vigenti o adottati | 16 |
| TITOLO 2 - DEFINIZIONI URBANISTICHE..... | 17 |
| CAPO 1 - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI | 17 |
| Art. 12 Definizione degli interventi edilizi | 17 |
| Art. 13 Incentivazione premiale (%)..... | 17 |
| Art. 14 Incentivazione edilizia..... | 17 |
| Art. 15 St(mq) - superficie territoriale..... | 17 |
| Art. 16 Sf(mq) – superficie fondiaria..... | 17 |
| Art. 17 RC (%)– rapporto di copertura | 18 |
| Art. 18 If- It (SLP/mq) – indice di utilizzazione fondiaria e territoriale | 18 |
| Art. 19 Ic (mq/mq) – indice di compensazione..... | 18 |
| Art. 20 SIp (mq) – superficie lorda di pavimento..... | 18 |
| Art. 21 V(mc) – volume | 19 |
| Art. 22 Sc (mq.) – superficie coperta..... | 19 |
| Art. 23 Esclusioni..... | 19 |
| Art. 24 Spd(%) – superficie permeabile drenante | 20 |
| Art. 25 H(ml) – altezza dei fabbricati | 20 |
| CAPO 2 - DISTANZE..... | 21 |
| Art. 26 Disposizioni generali per le distanze | 21 |
| Art. 27 Dc(ml) – distanza minima degli edifici dal confine | 22 |
| Art. 28 Df (ml) – distanza minima tra gli edifici | 22 |
| Art. 29 Ds (ml) – distanza minima degli edifici dal ciglio stradale | 23 |



| | |
|---|-----------|
| Art. 30 Definizione di corpi accessori per ricovero attrezzi e di distanze particolari..... | 23 |
| Art. 31 Recinzioni, muri di sostegno e morfologia dei terreni..... | 24 |
| CAPO 3 – DESTINAZIONI D’USO | 27 |
| Art. 32 Generalità..... | 27 |
| Art. 33 Destinazioni principali e destinazioni escluse | 27 |
| Art. 34 Classificazione delle destinazioni d’uso | 27 |
| Art. 35 Norme speciali per le attività secondarie e terziarie..... | 32 |
| TITOLO 3 - TERRITORIO DELLE TRASFORMAZIONI | 34 |
| CAPO 1 – CLASSIFICAZIONE DEI TESSUTI, DISCIPLINA D’USO E PRESCRIZIONI | 34 |
| Art. 36 Campo di applicazione e classificazione | 34 |
| Art. 37 Divisione in tessuti urbani omogenei, ambiti e aree | 34 |
| Art. 38 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti | 35 |
| Art. 39 Obiettivi nei permessi di costruire convenzionati | 35 |
| Art. 40 Destinazioni d’uso negli Ambiti NAF e RC | 36 |
| CAPO 2 – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE | 36 |
| Art. 41 Nuclei storici di antica formazione – ambiti NAF | 36 |
| Art. 42 Criteri e prescrizioni per gli interventi edilizi negli ambiti NAF..... | 36 |
| Art. 43 Modalità di intervento negli ambiti NAF | 38 |
| CAPO 3 – TESSUTI URBANI DI COMPLETAMENTO..... | 43 |
| Art. 44 Ambito residenziale prevalente consolidato – RC..... | 43 |
| Art. 45 Verde Privato – VP | 45 |
| Art. 46 Ambito produttivo polifunzionale consolidato – PC..... | 46 |
| Art. 47 Ambito turistico ricettivo – TR | 47 |
| Art. 48 –Sintesi delle disposizioni per i tessuti urbani consolidati..... | 49 |
| CAPO 4 – SISTEMA DELLE AREE AGRICOLE | 50 |
| Art. 49 Aree per attività agricole – E | 50 |
| Art. 50 Norme generali per la tutela paesaggistico-ambientale delle aree agricole | 51 |
| Art. 51 Edifici esistenti in area agricola E1 non adibiti ad usi agricoli - ER..... | 53 |
| Art. 52 Area agricola produttiva – E1 | 53 |
| Art. 53 Area agricola di valenza paesistica – E2..... | 56 |
| Art. 54 Area agricola per attività estrattiva– E3 | 57 |
| CAPO 5 – AREE ED ATTREZZATURE PER LA MOBILITÀ..... | 57 |
| Art. 55 Attrezzature per la mobilità – AM..... | 57 |
| CAPO 6 – AREE PER SERVIZI PUBBLICI | 58 |

| | |
|--|-----------|
| Art. 56 Attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi..... | 58 |
| Art. 57 Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico – S 1/4 | 59 |
| CAPO 7 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONTROLLATA..... | 59 |
| Art. 58 Ambiti soggetti a trasformazione controllata – ATC | 59 |
| TITOLO 4 - TERRITORIO SOGGETTO A TRASFORMAZIONE LIMITATA | 62 |
| CAPO 1 – CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE LIMITATA..... | 62 |
| Art. 59 Individuazione delle fasce di rispetto | 62 |
| Art. 60 Area di salvaguardia urbanistico – edilizia (infrastrutture comunali) | 62 |
| Art. 61 Aree ed immobili sottoposti a sottoposti a vincolo monumentale..... | 63 |
| Art. 62 Zone destinate alla viabilità stradale e relative fasce di rispetto | 63 |
| Art. 63 Zona di rispetto cimiteriale | 65 |
| Art. 64 Zona di rispetto depuratori | 65 |
| Art. 65 Zone di rispetto ai pozzi per acqua ad uso idropotabile..... | 65 |
| Art. 66 Fascia di rispetto delle linee di elettrodotti | 66 |
| Art. 67 Fasce di rispetto dai corsi d’acqua del reticolo idrico | 66 |
| Art. 68 Rete ecologica comunale | 67 |
| Art. 69 Aree boscate del PIF | 67 |
| Art. 70 PLIS del Parco del Lura | 68 |
| Art. 71 Perimetro del centro abitato | 68 |
| TITOLO 5 – TERRITORIO NON SOGGETTO A TRASFORMAZIONE | 69 |
| CAPO 1 – CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE | 69 |
| Art. 72 Classificazione degli ambiti non soggetti a trasformazione..... | 69 |
| Art. 73 Prescrizioni per gli ambiti non soggetti a trasformazione | 69 |
| TITOLO 6 – DISPOSIZIONI PARTICOLARI | 70 |
| CAPO 1 – CONTENUTI E DISPOSIZIONI PARTICOLARI..... | 70 |
| Art. 74 Installazione di impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione..... | 70 |
| Art. 75 Traslazione edificatoria in aree contigue..... | 70 |
| Art. 76 Rapporti di natura civilistica tra lotti confinanti..... | 70 |
| Art. 77 Deroghe | 70 |
| Art. 78 Varianti al Piano delle regole | 71 |
| Art. 79 Prevalenza..... | 71 |
| Art. 80 Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il piano di governo del territorio | 71 |
| Art. 81 Componente geologica, idrogeologica e sismica | 71 |
| Art. 82 Tutela e sviluppo del patrimonio arboreo | 72 |

PGT

COMUNE DI BULGAROGRASSO
PROVINCIA DI COMO



TITOLO 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI E GENERALI

CAPO 1 - CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE

Art. 1 Contenuti ed elaborati del Piano delle Regole

Il Piano di governo del territorio, di seguito denominato PGT, strumento della pianificazione comunale, ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre atti: il Documento di piano, il Piano dei servizi e il Piano delle regole.

Il Piano delle regole è redatto con i contenuti dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Le previsioni contenute nelle schede operative dei Criteri attuativi del Documento di piano relative agli ambiti di trasformazione, concernenti destinazioni d'uso prevalenti, indici quantitativi urbanistici ed edilizi, nonché le connesse prescrizioni particolari sono integrate dalle presenti norme.

Il Piano delle regole disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio secondo gli obiettivi definiti dal Documento di piano in coerenza e in coordinamento con gli indirizzi derivanti dalla pianificazione provinciale e regionale.

Il Piano delle regole nel rispetto delle disposizioni contenute nel Documento di piano:

- disciplina le modalità e le procedure per l'attuazione diretta delle previsioni;
- definisce gli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- individua specifica normativa per gli immobili ricadenti nel tessuto storico e nelle aree di particolare sensibilità, salvo quanto previsto nelle Norme di tutela e di indirizzo paesaggistico della Carta del paesaggio;
- definisce i parametri urbanistici ed edilizi.

Le presenti disposizioni costituiscono riferimento normativo generale per tutti gli strumenti costituenti il PGT e conformano le previsioni del Documento di piano rispetto le modalità operative e i parametri urbanistico/edilizi generali degli ambiti di trasformazione ivi previsti.

Le disposizioni contenute nel Piano delle regole costituiscono il riferimento per la verifica di conformità degli atti abilitativi comunque denominati.

Il PGT si attua:

- attraverso piani attuativi (piani esecutivi, piani di lottizzazione, piani di recupero, programmi integrati di intervento, piani particolareggiati e gli altri piani ammessi dalla normativa vigente) quando previsto dal Documento di Piano e/o Piano delle Regole;
- titolo abilitativo diretto e/o convenzionato salvo quando non è prescritta dal Documento di Piano e/o Piano delle Regole la propedeutica presentazione obbligatoria di piani attuativi.



I seguenti elaborati costituiscono il Piano delle Regole:

| PIANO DELLE REGOLE | |
|--------------------|--|
| PR 1 | Norme di Governo del Territorio - NGT |
| PR2 | Abaco morfologico e paesaggistico |
| PR 3a | Ambiti territoriali (tavola di insieme) 1:5.000 |
| PR 3b1 | Ambiti territoriali 1:2.000 |
| PR 3b2 | Ambiti territoriali 1:2.000 |
| PR 3b3 | Ambiti territoriali 1:2.000 |
| PR 4 | Nuclei di antica formazione (modalità di intervento) – 1:2.000 |
| PR 5 | Carta dei vincoli |

Art. 2 Classificazione del territorio

Il Piano delle regole individua i seguenti ambiti territoriali di riferimento cartografico e di contenuto conformativo dell'uso del suolo trattati dalle presenti norme :

- a) territorio delle trasformazioni: riguardante il tessuto urbano consolidato, le aree agricole, le aree a servizio della mobilità e i servizi pubblici di interesse generale;
- b) territorio soggetto a trasformazione limitata: riguardante aree del tessuto urbano consolidato e aree agricole assoggettate a vincoli architettonici, ambientali e paesaggistici, le aree delle fasce di rispetto, le aree all'interno del il PLIS – Parco del Lura;
- c) territorio non soggetto a trasformazioni: riguardante aree coincidenti con il reticolo idrico.

I suddetti ambiti territoriali sono trattati nei successivi Titoli delle presenti norme.

La cartografia del Piano delle regole riporta , a mero scopo di inquadramento, le reti della viabilità e le aree del Piano dei servizi a cui si rimanda.

CAPO 2 – DISPOSIZIONI GENERALI DEL PIANO DELLE REGOLE

Art. 3 Requisiti qualitativi e di efficienza energetica degli interventi

Il Piano delle regole individua i seguenti obiettivi finalizzati al contenimento dei consumi energetici e alla riduzione degli impatti ambientali nel processo edilizio in osservanza delle norme specifiche vigenti:

- migliorare le prestazioni degli edifici dal punto di vista energetico;
- ridurre i consumi energetici e idrici nelle costruzioni;
- diminuire le emissioni inquinanti;
- indirizzare gli interventi verso scelte sostenibili dal punto di vista ambientale anche in assenza di specifici obblighi di legge;
- introdurre innovazioni tecnologiche nel campo dell'edilizia volte a migliorare la condizione abitativa e la qualità delle costruzioni;
- concorrere alla diffusione di un atteggiamento progettuale responsabile verso le tematiche ambientali;
- incentivare le iniziative virtuose attraverso l'incentivo della premialità prevista dal Documento di piano.

Al fine di rispondere a tali obiettivi si definiscono in via preliminare e prioritaria i seguenti principi guida:

1. Le fonti energetiche da utilizzare in via prioritari per ogni tipo di impianto sono quelle rinnovabili ovvero le risorse che hanno la capacità di riprodursi in un tempo minore di quello in cui vengono consumate. Fra di esse vi sono: energia solare; energia geotermica; energia eolica.
2. Tutti gli edifici devono progressivamente migrare verso l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, con particolare riferimento alla riduzione del consumo di combustibili fossili.
3. Devono essere incentivati e assicurati comportamenti individuali e collettivi nonché accorgimenti tecnici che consentano un uso razionale dell'acqua e la riduzione degli sprechi.
4. Il progetto edilizio e impiantistico deve avvenire in modo integrato tenendo conto dei diversi fattori che influenzano il bilancio energetico della costruzione e in particolare:
 - la localizzazione;
 - la morfologia del lotto di intervento;
 - la forma dell'edificio;
 - l'uso;
 - le abitudini degli utenti;
 - le tecnologie e i materiali impiegati.
5. Il progetto definisce, sulla base dei fattori di cui sopra, la migliore soluzione energetica (edilizia e impiantistica) scegliendo opportunamente:
 - la fonte, il generatore, il sistema di trasmissione e diffusione per la climatizzazione estiva e invernale, preferibilmente combinata;
 - i sistemi di gestione dell'illuminazione;



- i meccanismi di gestione e controllo delle acque (potabile e reflue).
- 6. In ogni caso il progetto deve fornire soluzione adeguate affinché siano garantiti adeguate prestazioni microclimatiche in ogni periodo dell'anno (progettazione integrata caldo-freddo).
- 7. Il Regolamento edilizio definisce i requisiti di sostenibilità e di efficienza energetica degli interventi obbligatori sulla base di standard riconosciuti.

Art. 4 Esame dell'impatto paesistico dei progetti

Nelle porzioni di territorio o per gli edifici assoggettati a vincolo ambientale e/o architettonico di cui al D.Lgs 42/2004, la valutazione di compatibilità dei progetti di trasformazione è effettuata sulla base dei criteri di cui alla DGR 2121/2006, con riferimento alla classe di sensibilità attribuita al sito e tenuto conto delle motivazioni del vincolo, e si conclude con l'autorizzazione paesaggistica ai sensi di legge.

Nelle restanti porzioni di territorio comunale, la salvaguardia del paesaggio viene esercitata, attraverso la metodologia di cui alla DGR n. 11045/2002 (PTPR), tenendo conto delle eventuali prescrizioni del PTCP nonché del PGT, mediante determinazione dell'impatto paesistico dei progetti attraverso la classe di sensibilità del sito con il grado di incidenza del progetto. Questo esame non dà luogo ad un atto amministrativo autonomo ma costituisce una fase interna al procedimento di emissione dei titoli abilitativi.

Tutto il territorio comunale è da considerarsi di rilevanza paesistica e i relativi interventi sono soggetti alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto con riferimento alle classi di sensibilità paesistica del PGT. I progetti (edilizi e urbanistici) che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, ivi compresi i piani attuativi che devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico.

Il grado di incidenza del progetto e la valutazione dell'impatto paesistico sono determinati dal progettista tenuto conto delle disposizioni contenute nell'Abaco degli interventi edilizi e del paesaggio – PR 2 e negli elaborati del Piano delle regole che si intendono interamente recepiti dalle presenti norme.

Sono escluse dall'esame dell'impatto paesistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole.

Non sono soggetti alla suddetta disciplina gli interventi di cui all'art. 149 del D.Lgs 42/2004, in particolare gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

Non sono soggetti alla suddetta disciplina e alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria della viabilità anche storica.

Art. 5 Piani Attuativi, dotazioni minime e mutamenti di destinazioni d'uso

I piani attuativi di iniziativa pubblica e privata dovranno essere redatti nel rispetto, oltre che della loro disciplina di legge, delle disposizioni relative ai servizi dettate dalle norme del Piano

dei servizi.

I piani attuativi e i permessi di costruire convenzionati (PCC), ove consentito dal Documento di Piano ovvero di iniziativa della proprietà, potranno prevedere la suddivisione degli ambiti, cui essi risulteranno relativi, in comparti che dovranno risultare di dimensioni tali da garantire un'organica attuazione delle loro previsioni. In tale ipotesi, per ognuno di detti comparti il piano attuativo/PCC dovrà prevedere la stipulazione tra il Comune ed i proprietari di comparto di una convenzione atta a garantire un'organica attuazione delle previsioni urbanistiche in esso contenute.

I piani attuativi/PCC di recupero del tessuto urbano consolidato potranno prevedere la suddivisione degli ambiti da esso interessati in unità minime di intervento per alcune delle quali, ricorrendone la necessità o l'opportunità, verrà prescritta la stipulazione di convenzione al fine di garantire una organica attuazione delle previsioni dei piani stessi.

L'equivalenza per il calcolo degli abitanti teorici residenziali e pari a n. 1 abitante ogni 150 mc, con possibilità di monetizzazione, salvo quanto stabilito al successivo paragrafo.

La dotazione minima dei parcheggi nei piani attuativi/PCC residenziali è stabilita nella misura di 6 mq./ab. insediabili (non monetizzabile salvo che per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente).

La dotazione minima dei servizi pubblici nei piani attuativi e permessi di costruire convenzionati, quando non predeterminata, è la seguente:

| Ambito - Comparti | Dotazione minima |
|-----------------------------------|---|
| ATC | Determinata in 26,50 mq/ab per le destinazioni d'uso residenziali. Per altre destinazioni ammesse: $\geq 10\%$ SLP per destinazioni secondarie, $\geq 100\%$ SLP per destinazioni terziarie. Le schede operative dei piani attuativi/PCC possono prevedere servizi in misura predeterminata non inferiore ai minimi suddetti. |
| Tessuto urbano consolidato | Determinata in 26,50 mq/ab per le destinazioni residenziali. Per altre destinazioni ammesse: $\geq 10\%$ SLP per destinazioni secondarie, $\geq 100\%$ SLP per destinazioni terziarie. |

Monetizzazione

Laddove non espressamente escluso nelle norme di zona e schede attuative degli ATC è sempre facoltà dell'Amministrazione comunale consentire la monetizzazione dei servizi pubblici.

Prescrizioni nei PA

In sede di pianificazione attuativa degli ambiti di trasformazione si dovrà prevedere:

- a) la perimetrazione dei piani attuativi entro gli Ambiti di trasformazione controllata come individuati nella cartografia di Documento di piano; è sempre ammessa l'attuazione per stralci funzionali;
- b) il rilievo topografico delle aree; in particolare per quanto concerne l'applicazione dei



- parametri urbanistici edificatori (indici), faranno fede tali risultanze da rilievo planimetrico e catastale, fermo restando la capacità edificatoria insediabile quando predeterminata;
- c) il rispetto dei criteri specifici ed il raggiungimento degli obiettivi determinati delle Schede operative e attuative di comparto;
 - d) la individuazione delle aree di concentrazione fondiaria e delle aree per servizi;
 - e) la cessione gratuita al Comune delle aree per servizi e la realizzazione delle attrezzature, anche esternamente al comparto attuativo, nella misura minima stabilita dal Piano dei Servizi e dalle Schede operative e attuative di comparto e/o l'eventuale monetizzazione dove consentita;
 - f) per la trasformazione di edifici esistenti artigianali/industriali ad altra destinazione (residenziale e terziaria), dovrà essere effettuata un'indagine preliminare sulle matrici ambientali (qualità del suolo e del sottosuolo), tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni di contaminazione, ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/2006 (tabella allegato 5, colonna A);
 - g) la realizzazione di infrastrutture stradali e delle rotatorie negli ambiti di trasformazione dovrà attenersi al D.M. 19.4.05 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali" e alla D.G.R. n. 7/20829 del 16.2.05 – Allegato A "Linee guida della Regione Lombardia: zone di intersezione";
 - h) per gli interventi in prossimità o rientranti tra i siti individuati dalla Carta Archeologica della Lombardia è richiesta, prima della realizzazione di opere e a spese della committenza, una indagine preventiva da concordarsi con la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici. In caso di ritrovamenti la Soprintendenza valuterà l'eventuale necessità di ulteriori indagini.

Prescrizioni nei PCC

Per quanto compatibile con permessi di costruire convenzionati (PCC) si applicano le prescrizioni del comma precedente relative ai piani attuativi.

L'Amministrazione Comunale può consentire che la convenzione urbanistica sia sostituita con un Atto Unilaterale d'Obbligo, da registrarsi ed eventualmente trascriversi a cura e spese dei proponenti, avente i medesimi contenuti della convenzione per quanto concerne gli obblighi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, asservimento o monetizzazione dei servizi pubblici, arretramenti stradali, ed eventuali ulteriori condizioni e prescrizioni attuative.

Nel caso di sola monetizzazione di servizi, l'Atto Unilaterale D'Obbligo è sostituito da dichiarazione di impegno alla monetizzazione da versarsi all'efficacia del titolo abilitativo.

Prescrizioni per i mutamenti di destinazione d'uso commerciali

Sono assoggettati a reperimento di aree per servizi come determinati dal presente articolo, previo convenzionamento o atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'art. 51, della LR 12/2005, tutti i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici nei casi in cui siano adibiti a sedi di esercizi commerciali quando attuati con opere edilizie.

Per mutamenti di destinazioni d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, le prescrizioni suddette, si applicano nei casi in cui le aree o gli edifici debbano essere adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato.

E' facoltà dell'A.C. richiedere la monetizzazione parziale o totale dei servizi.

Prescrizioni per i mutamenti di destinazione d'uso non commerciali

Sono assoggettati a reperimento di aree per servizi come determinati dal presente articolo, previo convenzionamento o atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'art. 51, della LR 12/2005, tutti i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici all'interno del tessuto urbano consolidato, nei casi in cui comportino un aumento, in termini di peso insediativo, del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, quando attuati con opere edilizie.

Non sono assoggettati a reperimento di aree per servizi di cui al presente articolo gli usi complementari od accessori o compatibili di cui all'art. 34, lett. E).

Per mutamenti di destinazioni d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, le prescrizioni suddette si applicano nei casi in cui le aree o gli edifici debbano essere adibiti a sede di locali per il pubblico spettacolo.

E' facoltà dell'A.C. richiedere la monetizzazione parziale o totale dei servizi.

Prescrizioni per i nuovi insediamenti terziari

Sono assoggettati a reperimento di aree per servizi come determinati dal presente articolo, previo convenzionamento o atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'art. 51, della LR 12/2005, tutti i nuovi insediamenti di tipo terziario quando attuati con opere edilizie aventi SLP superiore a 150 mq. e, nel caso di esercizi di vendita commerciale, aventi SV superiore a 150 mq.

E' facoltà dell'A.C. richiedere la monetizzazione parziale o totale dei servizi.

Art. 6 Soluzioni planivolumetriche negli ATC

Negli ambiti di trasformazione controllata (ATC) e nei piani attuativi di cui alle schede attuative e operative di piano, le eventuali localizzazioni delle attrezzature urbanistiche primarie e secondarie non sono prescrittive ma orientative (salvo quanto indicato come obbligatorio nelle stesse schede attuative/operative). Di concerto con l'Amministrazione comunale potranno prevedersi diverse localizzazioni nonché diverse soluzioni planivolumetriche e tipomorfologiche, fatta comunque salva la capacità insediativa massima (mc/slp) di ambito.

Art. 7 Esecuzione delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria 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. A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, 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 e a spese degli interessati, sono acquisite alla proprietà comunale o all'uso pubblico convenzionato.

Art. 8 Dotazione di parcheggi privati ed autorimesse

1. Dotazioni minime e norme generali

La dotazione di parcheggi privati, al di fuori dei piani attuativi e permessi di costruire convenzionati, dovuti ai sensi della L. 24 marzo 1989, n. 122, nel caso di interventi di nuova costruzione e di ampliamento e per gli interventi di sostituzione edilizia mediante demolizione e ricostruzione, compresi quelli di ristrutturazione edilizia, sempre che comportino aumento delle unità immobiliari o cambi di destinazione, è stabilita come di seguito ai fini della dotazione di posti macchina anche esterni all'edificio e a servizio dei proprietari e dei visitatori, tale dotazione non concorre nel calcolo delle dotazioni di servizi pubblici o di uso pubblico nei piani attuativi:

- residenza 1 mq. ogni 10 mc;
- attività secondarie e terziarie n. 1 posto auto ogni 200 mq di slp;
- attrezzature ricettive 1 posto auto ogni 3 posti letto;
- teatri, cinema, discoteche, attività sportive e del tempo libero 1 posto auto ogni 10 mq di slp (per le discoteche non inferiore a 1 posto auto ogni 3 utilizzatori).
- spazi commerciali con superficie lorda di pavimento superiore a 1.000 mq.: superficie a parcheggio non inferiore al 200% della Slp.

Ai fini della dotazione complessiva possono essere conteggiati i corselli e gli spazi di manovra: con particolare riferimento alle unità immobiliari con pluriproprietà (condomini, ecc.) è escluso dal conteggio lo spazio di manovra per una larghezza fronte box min. di ml. 5,00; lo spazio restante potrà essere conteggiato purchè dimensionato in modo idoneo per la manovra del parcheggio dell'autovettura e concorre nel calcolo della capacità edificatoria e del contributo di costruzione.

Nei nuovi fabbricati residenziali deve essere assicurato in ogni caso almeno un posto auto per ogni unità immobiliare prevista (alloggio).

Per gli interventi comportanti cambi di destinazione d'uso, qualora sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere tali obblighi, gli interventi possono essere consentiti dall'Amministrazione Comunale previa monetizzazione dei suddetti spazi a parcheggio; altresì potranno essere richieste opere di adeguamento delle infrastrutture pubbliche in relazione alle mutate esigenze del traffico dovute all'incremento del peso insediativo.

La superficie di ogni posto macchina deve essere almeno di mq 12,50 (ml.2,50 x 5,00).

Nei casi di edifici con destinazioni d'uso plurime, la dotazione dei parcheggi dovrà essere verificata per ogni singola destinazione d'uso.

Le autorimesse, non sono computabili ai fini Volumetrici (V) o di Superficie lorda di pavimento (Slp) bensì sono computabili ai fini del Rapporto di copertura (RC) negli ambiti residenziali e della Superficie permeabile drenante (Spd): ai fini delle distanze si applicano le norme del Codice Civile.

Le autorimesse, quando realizzate esterne agli edifici non devono avere una altezza superiore a ml. 2,50 misurata all'imposta della copertura e preferibilmente realizzate con tetto a due falde, con coperture in coppi o tipo coppi.

Le autorimesse interrato dovranno avere una altezza massima fuori dallo spiccatto (terreno naturale) di cm. 40, oltre a cm. 30 di terreno vegetale di copertura.

Gli scivoli inclinati di accesso delle autorimesse dovranno avere un arretramento orizzontale dal ciglio stradale di almeno ml. 4,00.

I cancelli di accesso alle autorimesse o ai posti auto dovranno essere arretrati di ml. 4,00 dal ciglio strada e/o dai marciapiedi pubblici.

I cancelli di apertura automatica a telecomando potranno essere realizzati a confine nel rispetto delle prescrizioni delle sinossi stradali, diversamente dovranno essere arretrati di ml. 4,00.

Le porte basculanti delle autorimesse dovranno essere dotate di feritoie di ventilazione permanente poste in alto ed in basso in modo da assicurare un adeguato ricambio d'aria. Le aperture delle basculanti non devono sporgere su suolo pubblico.

E' fatto divieto posare autorimesse prefabbricate in materiale metallico, plastico e legno.

Sono ammesse, e non comportano superficie coperta e non sono conteggiate ai fini della SLP e del volume, le coperture frangisole purché permeabili.

Nei piani attuativi e PCC, la dotazione di parcheggi e/o posti auto di cui al presente articolo è aggiuntiva di quella dovuta quale dotazione minima di servizi pubblici.

Per la realizzazione dei parcheggi di cui al presente articolo si richiamano le norme di cui agli artt. 66 e seguenti della L.R. n. 12/2005 e dell'art. 9 della L. 122/1989.

2. Prescrizioni per gli ambiti territoriali

Negli ambiti del tessuto urbano consolidato (NAF, RC e PC), per gli edifici residenziali esistenti sprovvisti di autorimesse alla data di adozione delle presenti norme, è consentito realizzare in deroga agli indici edilizi, anche nelle aree scoperte, per ogni unità abitativa una autorimessa nella misura massima "una tantum" di mq. 18,00: ai fini delle distanze si applicano le norme del Codice Civile e, se necessario, il convenzionamento con i confinanti.

Negli ambiti NAF/RC (lotti già edificati) è consentita la realizzazione delle autorimesse esterne alla sagoma dell'edificio, interrate o non, quando ricorrono le seguenti condizioni:

- che l'edificio principale sia antecedente alla data di adozione delle presenti norme;
- che non siano presenti corpi di fabbrica accessori utilizzabili allo scopo;
- che in caso di costruzione a confine siano garantiti i diritti di terzi mediante idoneo atto di convenzionamento registrato e trascritto;
- che l'autorimessa non abbia accesso diretto da pubblica via o da spazio pubblico;
- che sia costituito atto pertinenziale trascritto nei registri immobiliari quando siano utilizzate le deroghe di cui alla L. 122/89.



Art. 9 Viabilità pubblica o di uso pubblico di nuovo impianto

Negli ambiti di trasformazione controllata (ATC) le strade pubbliche o di uso pubblico occorrenti all'allacciamento alla viabilità principale delle singole aree o di singoli lotti edificabili debbono essere idonee al transito veicolare e pedonale, ed essere costruite a regola d'arte e, negli ambiti di trasformazione soggetti a piano attuativo/PCC, dotate comunque delle seguenti caratteristiche dimensionali minime:

1. la larghezza minima delle nuove sedi stradali a due corsie è fissata tra ml. 9,00 e ml. 12,00 con sede della carreggiata di almeno ml. 7,00 oltre eventuali banchine laterali di ml. 0,50 e marciapiedi di almeno ml. 1,50;
2. nel caso di nuova viabilità a senso unico la larghezza della carreggiata è di almeno ml. 5,00.

Le piste ciclopedonali in sede propria debbono avere larghezza non inferiore a mt. 2,00, con eventuali protezioni laterali di altezza non inferiore a cm.25 e, laddove le aree lo consentono, con fasce laterali verdi opportunamente piantumate.

Sono comunque richiamate e hanno carattere prevalente le norme del D.M. 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per le costruzioni delle strade).

L'A.C. può consentire deroghe alle presenti disposizioni nel tessuto urbano consolidato, ovvero, a fronte di rilevanti interessi pubblici, nel caso di impossibilità di recepire in sede operativa le soglie dimensionali minime.

Art. 10 Individuazione del Tessuto Urbano Consolidato

In cartografia di piano è individuato il perimetro degli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) costituito, con continuità, dalle aree già edificate e le aree libere intercluse o di stretta adiacenza ovvero di pertinenza rispetto all'edificato.

Non costituiscono varianti al Documento di piano, bensì variante di azionamento al Piano delle regole, le modifiche delle destinazioni d'uso delle aree omogenee del TUC.

Le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 27 della L. 457/1978, coincidono con gli ambiti del tessuto urbano consolidato (TUC).

CAPO 3 - NORMA TRANSITORIA

Art. 11 Piani attuativi vigenti o adottati

Fatte salve diverse norme di zona, per gli ambiti del tessuto urbano consolidato nei quali sono in corso di attuazione le previsioni di strumenti attuativi definitivamente approvati e convenzionati prevalgono le previsioni contenute nei piani esecutivi ed eventuali varianti, compresi i programmi integrati di intervento, come regolate dalle rispettive convenzioni sottoscritte, sino alla scadenza del termine di validità del piano attuativo ovvero al completamento delle previsioni ivi contenute.

I piani attuativi adottati e/o approvati e non convenzionati alla data di entrata in vigore delle presenti norme si intendono decaduti e i rispettivi comparti sono assoggettati alle norme di PGT.

Ottemperati gli obblighi convenzionali, dopo le opportune verifiche e collaudi da parte dell'Amministrazione Comunale, per tali comparti subentrerà la disciplina delle presenti norme riferita agli ambiti del tessuto urbano consolidato in cui ricadono.

I piani attuativi suddetti in fase di attuazione ovvero nelle previsioni adottate/approvate possono sempre conformarsi alla disciplina del Piano di governo del territorio, per gli ambiti territoriali in cui ricadono, previa variante di recepimento.

Per i piani attuativi già collaudati sono confermate le volumetrie assentite da progetto approvato e/o convenzionato qualora più favorevoli rispetto l'indice di zona di PGT. Per i piani attuativi in corso si applicano le modalità di calcolo dei parametri edilizi come da presenti norme qualora più favorevoli.



TITOLO 2 - DEFINIZIONI URBANISTICHE

CAPO 1 - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 12 Definizione degli interventi edilizi

Nei nuclei di antica formazione le definizioni di intervento edilizio sono quelle di cui alle presenti norme relative all'ambito "NAF" nuclei di antica formazione.

Negli altri ambiti e parti del territorio le definizioni di intervento edilizio sono quelle di cui all'art. 27 della LR n. 12/2005.

Art. 13 Incentivazione premiale (%)

Nei comparti e/o ambiti, soggetti a pianificazione attuativa, ai sensi dell'art. 11, comma 5, della LR n. 12/2005, è ammesso l'utilizzo di una quota premiale di capacità edificatoria che non potrà superare il 15% della capacità edificatoria ammessa come regolamentata dai Criteri attuativi del Documento di Piano.

Di norma i suddetti incrementi sono applicati agli indici di capacità edificatoria.

Art. 14 Incentivazione edilizia

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, le presenti norme, ai sensi dell'art. 10, comma 2, della LR n. 12/2005, possono prevedere incrementi volumetrici/Slp finalizzati ad adeguamenti igienico/edilizi, al risparmio energetico ovvero incrementi volumetrici ammessi con le condizioni di cui all'incentivazione premiale e compensazione.

Art. 15 St(mq) - superficie territoriale

Per superficie territoriale si intende la superficie dell'area con capacità edificatoria compresa all'interno del perimetro di un comparto soggetto a piano urbanistico attuativo o a programma negoziato. La superficie territoriale comprende, oltre alla superficie fondiaria, le fasce di rispetto, 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.

Art. 16 Sf(mq) – superficie fondiaria

Nelle zone sottoposte a pianificazione attuativa per superficie fondiaria si intende la superficie delle aree destinate alla realizzazione degli interventi ed a costituire pertinenze degli stessi, detratte le aree destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria e servizi pubblici.

Nel caso delle altre zone ad intervento diretto per area fondiaria deve intendersi l'intera area

computabile ai fini edificatori, che ha, in base alla cartografia di piano, destinazione insediativa, comprese le eventuali fasce di rispetto.

La superficie fondiaria costituisce l'area di pertinenza della volumetria insediata secondo il rapporto ammesso per ogni zona o ambito, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

L'area di pertinenza, una volta utilizzata a scopo edificatorio, non può essere nuovamente utilizzata al medesimo scopo. Il Comune ha sempre la facoltà di richiedere la trascrizione di un vincolo pertinenziale, a cura e spese del proprietario.

Art. 17 RC (%) – rapporto di copertura

E' il rapporto massimo ammissibile tra superficie coperta e superficie fondiaria espresso in percentuale (%). Nelle aree produttive polifunzionali (PC) esprime la capacità edificatoria.

Art. 18 If- It (SLP/mq) – indice di utilizzazione fondiaria e territoriale

E' il rapporto tra la superficie lorda di pavimento (SLP) massima costruibile e la superficie territoriale (St) e superficie fondiaria (Sf) dell'area interessata dall'intervento, al lordo delle fasce di rispetto esclusa l'eventuale superficie relativa alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie e SLP connessa (edifici).

La capacità edificatoria a sua volta potrà essere incrementata per effetto dell'incentivazione premiale o per trasferimento di diritti edificatori compensativi laddove previsto.

Art. 19 Ic (mq/mq) – indice di compensazione

L'indice che quantifica i diritti edificatori (in Slp) trasferibili in aree edificabili residenziali e produttive soggette a pianificazione attuativa, a fronte della cessione gratuita di aree soggette alla compensazione. Tale indice può essere previsto per quelle aree destinate a servizi pubblici predeterminate dal Piano dei servizi.

Art. 20 Slp (mq) – superficie lorda di pavimento

Per Superficie Lorda di Pavimento si intende la somma della superficie lorda di tutti i piani, interrati, seminterrati e fuori terra, compresi gli eventuali soppalchi, dell'edificio misurata entro il profilo esterno delle murature perimetrali, al lordo delle murature verticali esterne (salvo le deroghe previste dalle norme vigenti per il risparmio energetico) e di quelle interne.

Le superfici degli spazi aperti quali porticati, logge, balconi, terrazzi, cavedi pilotis o pensiline concorrono al calcolo della superficie lorda di pavimento salvo i casi di esclusione previsti dall'art. 23 delle presenti norme.

La modalità di calcolo della Slp, di cui al presente articolo e con le esclusioni previste dai successivi, deve essere utilizzata anche per la verifica della SLP dei fabbricati esistenti, ove questa risulti necessaria ai fini dell'attuazione delle indicazioni del Piano delle Regole.

**Art. 21 V(mc) – volume**

Il volume degli edifici viene determinato considerando il vuoto per pieno fuori terra con riferimento al parametro dell'altezza (art. 25) come previsto dalle presenti norme, fermo restando le esclusioni di cui all'art. 23.

Art. 22 Sc (mq.) – superficie coperta

Per superficie coperta si intende la proiezione orizzontale sul terreno delle parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali.

Sono esclusi dal calcolo della SC le parti aggettanti aperte come balconi, gronde e simili, con eccezione di quelli aventi profondità (misurata dal limite della delimitazione perimetrale esterna dell'edificio cui sono addossati al limite del lato aperto) maggiore di m. 1,30. Nel caso di profondità maggiori è computata per l'intero aggetto.

Art. 23 Esclusioni

Sono escluse dal calcolo del volume (V) e della superficie lorda di pavimento (Slp) ma concorrono ai fini del calcolo del contributo di costruzione se dovuto:

a - I porticati, le logge, se annessi alla residenza, entro i limiti massimi del 20% della superficie lorda di pavimento complessiva fuori terra, considerata al netto degli stessi. Porticati, terrazzi e logge esistenti, eccedenti il limite di cui sopra, sono calcolati e sono fatti salvi nella loro specifica destinazione; eventuali trasformazioni saranno possibili solo in quanto compatibili con le norme vigenti.

b - Le pensiline ed i passaggi aperti, anche se coperti e di portici asserviti ad uso pubblico.

c - I volumi tecnici dei vani di corsa degli impianti di sollevamento, i locali macchine per ascensori, le centrali termiche, contenuti nella dimensione strettamente necessaria alle funzioni da svolgere o alle specifiche norme tecniche.

d - I vani di interrati, per la parte sottostante la quota di marciapiede o la quota naturale del terreno attorno al fabbricato, purché abbiano altezza utile interna non superiore a 2,50 m. e destinazione d'uso non comprese fra quelle di cui al comma precedente.

e - I sottotetti non abitabili, ma praticabili, con altezza massima all'intradosso del colmo non superiore a m.2,40, altezza interna all'imposta del tetto non superiore a m.0,50, pendenza delle falde non superiore al 40%. L'altezza utile interna si intende misurata all'intradosso dell'assito di copertura, senza tener conto dello spessore delle travi di colmo, travetti, paradossi, controsoffittature o altre strutture comunque denominate. Le falde del tetto (intese quali linee di gronda) non devono presentare alcuna interruzione. Devono essere continue e senza presenza di abbaini.

f - Le tettoie, accessorie alla residenza, aperte su tre lati contenute nei limiti di superficie coperta pari a 8,0 mq.

g- Le autorimesse di cui al precedente art. 8.

Art. 24 Spd(%) – superficie permeabile drenante

Definisce la quantità minima di superficie che possa assorbire le acque meteoriche senza alcun impedimento sottostante dovuto a manufatti impermeabili di qualsiasi natura.

Sono considerate permeabili le superfici relative ai percorsi pedonali, marciapiedi e accessi carrai interni al lotto nei limiti minimi alla loro funzionalità se attrezzate in modo tale da disperdere l'acqua nel terreno.

Sono considerate permeabili le superfici relative a parcheggi e posti auto scoperti realizzati in masselli autobloccanti posati su letto di sabbia o grigliato in cemento o plastica.

Sono considerate permeabili le superfici scoperte di piscine, vasche d'acqua e fontane.

Le coperture a verde concorrono nel calcolo della superficie drenante se attrezzate in modo tale da disperdere l'acqua nel terreno.

Il rapporto Spd è misurato in percentuale sulla SF.

Nelle nuove costruzioni almeno il 30% della Spd dovrà essere a verde.

Sono fatte salve le norme di cui al R.R. n. 4/2006 del 24.3.2006 relativamente alle superfici da rendere impermeabili e/o considerate tali ai fini dello smaltimento delle acque di prima pioggia.

Le aree libere devono avere un'adeguata piantumazione in ragione di almeno 1 albero ogni 50mq di superficie non coperta.

Art. 25 H(ml) – altezza dei fabbricati

Per ogni singola zona prevista dal P.G.T. è fissato un limite di altezza massima (H), espressa in metri, a partire dalla quota dello spiccatto del marciapiede stradale esistente o previsto, o dalla quota naturale del terreno, fino alla maggior quota dell'intradosso dell'ultimo solaio di copertura di locali abitabili, oppure alla quota di colmo nei casi di copertura con pendenza superiore al 40%, con esclusione dei volumi tecnici (corpo scala, torrette di ascensori, camini e simili).

Nel caso di locali abitabili con solaio di copertura non piano, l'altezza ai fini della verifica del limite suddetto è da misurare alla imposta del tetto, rilevata sul prospetto. Nel caso di edifici industriali o ad essi assimilabili, l'altezza suddetta si misura con riferimento all'intradosso delle travi di sostegno della copertura, o alla catena nel caso di copertura ad arco.

Qualora il piano di campagna o il marciapiede non siano pianeggianti, bensì posti su quote diverse, l'altezza da considerare è quella media che si ottiene dividendo la superficie delle facciate per il perimetro della costruzione; tale altezza serve per il calcolo delle volumetrie, salvo disposizioni particolari precisate negli articoli seguenti. La maggior quota di pavimento del piano terreno, rispetto la quota del marciapiede esistente o dello spazio circostante, di cui alla prescrizione del Regolamento di Igiene, non è da conteggiarsi ai fini del calcolo dell'altezza suddetta. Una trincea scavata nel terreno per formare un'area di disimpegno atto a permettere l'accesso alle autorimesse ed ai locali dei piani interrati o seminterrati, non deve essere considerata ai fini della misura relativa all'altezza a condizione che la stessa non interessi un tratto complessivo superiore al 40% dell'intero perimetro dell'edificio; pertanto, in questi



casi, le altezze verranno misurate a partire dalle quote di marciapiede o di terreno immediatamente adiacenti, senza tener conto della profondità della trincea. Qualora si eccedesse tale limite, la maggior altezza dovrà essere computata per il calcolo dell'altezza media di cui sopra.

Lo spessore dei solai ai diversi piani della costruzione è valutato virtualmente pari a 30 cm.

Negli ambiti produttivi e agricoli produttivi (PC e E1) l'A.C. ha la facoltà di concedere altezze superiori a motivate esigenze per impianti, quali camini, torri di raffreddamento, silos e impianti tecnologici.

CAPO 2 - DISTANZE

Art. 26 Disposizioni generali per le distanze

La misura delle distanze si effettua in proiezione orizzontale e va riferita alla proiezione al suolo dell'edificio, con l'eccezione degli sporti o aggetti, se contenuti entro la misura di ml. 1,30 dal filo della facciata.

Ai sensi dell'art. 103, comma 1-bis, della L.R. n. 12/2005, le distanze minime da osservare nelle costruzioni sono indicate separatamente per ciascun ambito.

In tutte le zone per gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione e nuova costruzione, è consentita l'edificazione a confine, salvi i diritti di terzi, nei seguenti casi:

- quando la nuova costruzione sia prevista in corrispondenza delle costruzione esistente a confine nel lotto confinante;
- quando l'edificazione sui due lotti avvenga contestualmente, in forza di un unico titolo abilitativo;
- quando l'edificazione avvenga previo convenzionamento con il confinante a mezzo di atto debitamente trascritto;
- nel caso di edifici interrati fermo restando una distanza minima delle strade di m.5,00.

Previo accordo con l'A.C. può essere ammessa l'edificazione sul ciglio stradale (strade pubbliche o di uso pubblico) quando esista già un edificio a confine stradale per mantenere l'allineamento di cortina edilizia ovvero negli interventi convenzionati che realizzano spazi per l'uso collettivo (piazze, gallerie, ecc.).

Per le nuove costruzioni dovrà essere rispettata la distanza minima pari a 10,00 ml. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (esclusi gli aggetti di cui al primo paragrafo).

In sede di pianificazione attuativa e permesso di costruire convenzionato, l'Amministrazione Comunale può consentire la deroga delle distanze urbanistiche di zona fermo restando e nel rispetto delle norme del Regolamento Locale d'Igiene e dei diritti di terzi.

Le disposizioni sulle distanze Df, Dc, Ds non si applicano per gli interventi da effettuarsi negli ambiti NAF (Nuclei di Antica Formazione) per i quali valgono le distanze esistenti o in allineamento con gli edifici e spazi pubblici esistenti. Rimangono comunque valide le disposizioni del Codice Civile.

Fermo restando quanto sopra previsto per i piani attuativi e i permessi di costruire convenzionato, in tutte gli ambiti del tessuto urbano consolidato (RC, PC e AM) e in tutti gli ambiti di trasformazione controllata (ATC), salvo non sia diversamente regolamentato in sede di P.A., le distanze da osservare negli interventi edilizi sono le seguenti:

| | | | |
|-----------|---|------------|--|
| Dc | Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà | ml. | Pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 5,00 (esistente se <) |
| Df | Distanze minima tra fabbricati | ml. | Pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00 (esistente se <) (esclusi gli aggetti di cui al primo paragrafo) |
| Ds | Distanza minima del fabbricato dalle strade | ml. | La distanza minima delle fronti degli edifici dai confini stradali deve essere di: a) 5,00 m. da strade di larghezza fino a 7,00 m.; b) 7,50 m. da strade di larghezza oltre 7,00 m. fino a 15,00 m.; c) 10,00 m. da strade di larghezza superiore a 15,00 m. d) allineamento su strade pubbliche previa convenzione con l'ente proprietario |

Art. 27 Dc(ml) – distanza minima degli edifici dal confine

Definisce la distanza delle pareti esterne di un edificio dai confini del lotto, o dei lotti, di pertinenza dello stesso.

Determina l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra la costruzione ed i confini del lotto o del comparto; viene espressa in metri e si misura sulla normale alla linea di confine dai singoli punti fuori terra della costruzione, nella proiezione orizzontale delle pareti, al netto di balconi e normali aggetti nei limiti di ml. 1,30.

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione di edifici esistenti le distanze tra gli edifici potranno essere mantenute le preesistenti distanze dai confini di proprietà del lotto.

Per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione da effettuare nelle zone non soggette a strumenti urbanistici attuativi, fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, è prescritta una distanza dai confini di proprietà del lotto pari alla metà delle altezze del fronte e comunque mai inferiore a 5,00 m.

I minimi di cui ai commi precedenti possono essere ridotti qualora sia intercorso un accordo tra i proprietari per realizzare gli edifici in reciproca aderenza e a confine.

Art. 28 Df (ml) – distanza minima tra gli edifici

Definisce la distanza tra le superfici coperte degli edifici.



Determina lo spazio minimo che deve intercorrere tra i punti più vicini di due costruzioni, anche se realizzate sullo stesso fondo; viene espressa in metri e si misura sulla normale a ciascuna delle pareti dai singoli punti dell'altra, nella proiezione orizzontale delle pareti stesse, al netto di balconi e normali aggetti nei limiti di ml. 1,30.

Nel caso di edifici non fronteggianti, essa si misura tra gli spigoli, nella proiezione orizzontale delle pareti.

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione di edifici esistenti potranno essere mantenute le distanze intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, fatti salvi i diritti di terzi.

Per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione da effettuare nelle zone non soggette a strumenti urbanistici attuativi, la distanza minima tra gli edifici non deve essere minore di m 10.

In caso le pareti fronteggianti siano entrambe cieche, o dotate di aperture destinate all'aeromilluminazione di servizi igienici e scale, la distanza non deve essere inferiore di mt 5,00.

Ai fini delle distanze, non sono considerati edifici i fabbricati accessori, esistenti alla data di adozione delle presenti norme, quando sprovvisti di finestre comportanti veduta sugli spazi a confine: in tal caso la distanza dai suddetti fabbricati accessori non può essere inferiore a ml. 5,00.

Art. 29 Ds (ml) – distanza minima degli edifici dal ciglio stradale

Definisce la distanza tra le pareti esterne dell'edificio e il limite stradale.

Si calcola misurando la distanza dell'edificio (superficie coperta) dal confine stradale, come definito dal D. Lgs. 285/92 e s.m.i., nel punto più prossimo tra gli stessi. Le distanze minime sono sempre in applicazione del regolamento attuativo di cui al DPR n. 495/1992 che si intende prevalente sul PGT e le sue norme.

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di soprizzo di edifici esistenti è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella esistente.

Per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti o di nuova costruzione nelle zone non soggette a strumenti urbanistici attuativi, fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, è prescritta una distanza minima non inferiore a 5,00 mt.

Al di fuori del centro abitato, nei casi in cui le distanze prescritte dal codice stradale siano superiori a quelle sopra indicate, prevalgono le disposizioni del codice stradale.

Art. 30 Definizione di corpi accessori per ricovero attrezzi e di distanze particolari

E' sempre ammessa, previo titolo abilitativo, in tutte le zone o ambiti del PGT, con esclusione degli ambiti NAF - nuclei di antica formazione e con esclusione degli ambiti non soggetti a trasformazione e/o trasformazione limitata (Titolo IV e V), la costruzione di corpi accessori, ad un piano, per il solo utilizzo come ricovero attrezzi di tipo prefabbricato in legno, all'esterno degli edifici principali o in aree agricole per la manutenzione del fondo rurale e boschivo, fatti salvi i diritti di terzi e le distanze urbanistiche ridotte a ml. 5,00 dalle strade.

Tali costruzioni possono essere edificate sul confine di proprietà, purché l'altezza del fronte a confine, misurata all'extradosso della soletta di copertura, o al colmo in caso di copertura a falde, non sia superiore a 2,50 ml e comunque nel rispetto del codice civile.

I corpi accessori, ad esclusione delle aree agricole, non devono avere superficie coperta complessiva superiore al 5% della superficie fondiaria del lotto.

I corpi accessori non devono superare l'altezza massima di 2,50 ml., misurata dallo spiccatto del marciapiede dal livello naturale del terreno attorno all'edificio fino all'extradosso del solaio di copertura o di eventuali sporgenze di gronda.

La copertura di tali costruzioni, se a falde inclinate, potrà avere una pendenza massima del 35%, ed un'altezza al colmo non superiore a 3,50 ml.

Nel caso di terreni confinanti, con quote differenti, l'altezza massima si intende misurata dalla quota inferiore, salvo convenzione tra confinanti.

E' fatto obbligo di piantumazione laterale (siepi, essenze tipiche o autoctone, ecc.).

Tali corpi accessori non concorrono alla definizione della superficie coperta (SC), del volume (V) e della SLP, bensì concorrono al calcolo del Rapporto di permeabilità (Spd). Dovranno comunque essere rispettate le norme del Regolamento Locale d'Igiene e i diritti di terzi.

Nelle aree residenziali è ammesso massimo un corpo accessorio per ogni singola unità abitativa.

Per le aree agricole si applica la disciplina dell'art. 62, comma 1-bis, della L.R. n. 12/2005: le dimensioni massime dell'edificio accessorio sono limitate a mq. 10,00 ovvero fino a mq. 15,00 quando la superficie minima dell'area di riferimento è superiore a mq. 10.000 e non saranno ammessi corpi accessori su dossi ai fini del contenimento del loro impatto visivo, né sono ammesse pavimentazioni esterne e recinzioni.

I corpi accessori sono gratuiti e non concorrono nel calcolo del contributo di costruzione.

Art. 31 Recinzioni, muri di sostegno e morfologia dei terreni

1. Recinzioni

Sono opere di recinzione i manufatti atti a delimitare tra loro le proprietà.

Non sono considerate opere di recinzione le cordonature a muretti di contenimento del terreno fino ad una altezza di cm. 30 misurata dalla quota del terreno o a piè di scarpata.

L'altezza delle recinzioni si misura dalla quota del terreno più alta.

Gli accessi carrai dovranno essere arretrati in conformità alle norme di cui al D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e successive integrazioni e correzioni (D.Lgs 10 settembre 1993, n. 360).

Le recinzioni di tipo aperto sono costituite da muretto avente una altezza non superiore a cm. 50 e soprastante rete metallica o ringhiera o pannellature cieche in legno/metallo, per una altezza complessiva non superiore a ml. 1,70: sono ammesse le recinzioni in verde realizzate con siepi o filari arbustivi o steccati in legno.

Ai fini della sicurezza stradale, siepi, reti a maglie fitte/oscuranti dovranno sempre garantire la visibilità.

Le recinzioni di tipo chiuso sono costituite da muro pieno (anche con aperture o specchiature)



per una altezza complessiva non superiore a ml. 1,70.

Sono confermate le altezze delle recinzioni esistenti, quando non in contrasto con il contesto circostante o le norme specifiche di zona.

Le recinzioni di tipo chiuso devono sempre garantire la sicurezza della viabilità stradale in termini di visibilità in prossimità di incroci stradali o allineamenti e curve della rete stradale.

Le recinzioni in zona agricola sono ammesse per la sola delimitazione del centro aziendale e dovranno essere aperte in essenze vegetali con eventuale rete metallica o staccionata in legno, non dovrà superare ml. 1,20 di altezza, e realizzate senza basamento e senza pilastri in cemento.

Nel lotto ambito RC2 (foglio 904 mappale 3742) di via Monte Rosa / via Ravarino la nuova recinzione dovrà essere realizzata in arretramento dalla strada sull'allineamento di quelle già esistenti.

Le altezze e le tipologie di recinzioni consentite negli ambiti di piano, quando non diversamente regolamentate da specifiche norme di zona, sono le seguenti:

| Ambito o zona | Altezza massima (ml.) | Tipologia |
|----------------|-----------------------|---|
| NAF | Esistente o 1,70 | Aperta |
| RC e ATC | Esistente o 1,70 | Aperta |
| PC | Esistente o 1,70 | Aperta o chiusa |
| E (residenza) | Esistente o 1,70 | Aperta con obbligo di piantumazione perimetrale |
| E (produttivo) | Esistente o 1,20 | Aperta con obbligo di piantumazione perimetrale |
| AM | Esistente o 1,70 | Aperta o chiusa |
| S1/4 | 1,70 | Aperta o chiusa |

2. Conservazione morfologica

Per la conservazione morfologica naturale dei terreni è fatto divieto di apportare variazioni altimetriche significative e comunque superiori a ml. 1,20, salvo i casi in cui sono necessarie opere di fondazione dei manufatti ed edifici, superfici e autorimesse interrato, muri di sostegno e infrastrutture di interesse pubblico e nei lotti di nuova formazione degli ATC.

3. Muri di sostegno

E' ammessa la realizzazione di muri di sostegno atti a contenere il dislivello di terreni franabili e per creare terrapieni artificiali.

Viene prescritto in ogni caso l'uso di materiali di finitura, sulla parete visibile, in modo da garantire un inserimento armonico nel contesto ambientale.

Verso le pubbliche vie ed, in generale, verso gli spazi pubblici o privati aperti al pubblico, i muri di sostegno non possono superare 1,50 m. di altezza complessiva (compresa l'eventuale parte

piena della soprastante recinzione) misurata dallo spiccatto di marciapiede, esistente o previsto, o dalla quota naturale del terreno.

Per tali opere devono essere rispettati gli arretramenti di cui alle presenti norme.

Nel caso in cui, a causa del particolare stato dei luoghi, fossero necessarie altezze del muro di sostegno superiori a 1,50 m., esse potranno essere autorizzate a condizione che vengano rispettati ulteriori arretramenti dai cigli stradali, da definirsi di volta in volta in base alle esigenze della viabilità e dell'interesse pubblico generale ed a condizione che siano realizzati a gradoni, ciascuno di altezza non superiore a quella sopra definita.

In presenza di fondi a dislivello naturale con materiale franabile, i muri di sostegno possono essere realizzati con altezza necessaria e conseguente allo stato dei luoghi.

Qualora l'altezza complessiva (ivi compresa la parte piena di eventuali recinzioni soprastanti) superasse il limite di 2,50 m., le eventuali costruzioni da realizzarsi sul fondo limitrofo devono rispettare una maggiore distanza dal confine, rispettando i limiti di zona, pari alla maggiore altezza del muro di sostegno oltre il limite di cui sopra; tale prescrizione vale ai fini della distanza dell'edificio da realizzare anche nel caso di muri di sostegno preesistenti.

Per la realizzazione di terrapieni artificiali, i muri di sostegno non possono, in ogni caso, superare l'altezza massima di 2,50 m., ivi compresa la parte piena di eventuali recinzioni preesistenti.

Ove la natura del terreno lo renda necessario, possono essere costruiti gradoni costituiti al massimo da tre corpi situati a quote diverse; l'altezza massima di ogni corpo è di 1,50 m. e la distanza minima tra un corpo e l'altro non può essere inferiore all'altezza degli stessi.

Nelle zone agricole in pendio i muri di sostegno a gradoni possono essere autorizzati per permettere le coltivazioni specialistiche; in questi casi le caratteristiche saranno in funzione dello stato dei luoghi e verranno di volta in volta definite, dopo opportuni sopralluoghi, dall'Ufficio Tecnico Comunale.

I muri di sostegno a gradoni possono inoltre essere realizzati per migliorare le condizioni di staticità dei terreni declivi ed eliminare i rischi di eventuali frane o smottamenti; in tali eventualità le caratteristiche per la loro realizzazione (numero, altezze, distanze) saranno in funzione delle garanzie statiche.

L'Amministrazione Comunale può imporre prescrizioni particolari che, non compromettendo il livello di sicurezza statica del pendio, garantiscano una miglior tutela delle caratteristiche ambientali.

L'Amministrazione Comunale ha inoltre la facoltà di imporre l'uso dei materiali specifici per le parti a vista, quali pietre naturali, ecc. e di richiedere la piantumazione di verde vivo al fine di coprire le pareti nude.



CAPO 3 – DESTINAZIONI D'USO

Art. 32 Generalità

Nei documenti presentati per l'ottenimento del titolo abilitativo e per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto dei criteri del Documento di piano e del Piano delle regole relativamente alle destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati nonché ai criteri insediativi descritti sulle specifiche schede attuative/operative.

Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui è eventualmente subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.

Art. 33 Destinazioni principali e destinazioni escluse

Per ciascun ambito o sotto ambito o comparto, il Documento di piano o il Piano delle regole identifica:

- a) la destinazione principale o specifica, in quanto riconosciuta come prevalente nella condizione di fatto o in quanto rappresenta la vocazione dell'area, che il Documento di Piano o il Piano delle regole intende confermare ed incentivare;
- b) le destinazioni non ammissibili e pertanto escluse, in quanto in contrasto con la destinazione principale ovvero con quelle accessorie. Ove siano indicate esclusivamente le destinazioni ammesse sono da intendersi vietate tutte le altre.

Art. 34 Classificazione delle destinazioni d'uso

Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso le stesse vengono suddivise nei gruppi funzionali omogenei quali residenza, secondario, terziario e primario, come riportati nella tabella successiva.

A) Residenza

Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali. Ricadono in questa categoria anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo direzionale.

B) Attività produttive del settore secondario (industria e artigianato)

Rientrano in questo gruppo le attività produttive industriali e artigianali del settore secondario:

1. Attività industriali e artigianali:

sono comprese in questa categoria le attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca direttamente connessi all'esercizio dell'attività produttiva nonché gli uffici e spazi espositivi e di

vendita al servizio dell'unità produttiva.

2. Attività di magazzinaggio e autotrasporto:
sono comprese in questa categoria le attività anche non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.
3. Attività di logistica:
l'insieme delle attività organizzative, gestionali e strategiche che comportano flussi di materiali dalle origini presso i fornitori fino alla consegna dei prodotti finiti ai clienti e al servizio post-vendita, aventi superficie di stoccaggio maggiore a mq. 2.000 di SLP.
4. Attività artigianale per la produzione di servizi:
piccolo artigianato per la produzione di servizi in ambiti residenziali prevalenti, purché non molesto, avente una superficie massima di mq. 150 di SLP e con non più di 5 addetti (restauratore, calzolaio, sartoria, panetteria, artigianato artistico, ecc..) elevata a mq. 300 di SLP nel caso di palestre e centri estetici.

C) Attività produttive del settore terziario (direzionale, ricettiva e commerciale)

Rientrano in questa categoria le attività terziarie di produzione di servizi, comprese le relative pertinenze.

Le attività terziarie aventi come SLP inferiore a mq 150 sono considerate come presenze connaturate al contesto urbano, indipendentemente dalla destinazione dell'ambito fermo restando quanto previsto dall'art. 5.

Rientrano nel settore terziario le seguenti attività:

1. Commercio al dettaglio
Le attività di commercio al dettaglio devono essere esercitate con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:
 - a) alimentare
 - b) non alimentarePer le attività di commercio al dettaglio sono individuate le seguenti categorie di strutture di vendita:
 - Esercizi commerciali di vicinato (VIC), aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150.
 - Medie strutture di vendita (MS) aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 1.500.
 - Grandi strutture di vendita (GS), aventi superficie di vendita superiore a mq 1.500. Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di questa categoria (GS) il rilascio del titolo abitativo è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo e alle autorizzazioni di legge.
2. Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e spettacolo.
3. Attività di commercio all'ingrosso (come definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.Lgs 114/98);
4. Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in



materia.

5. Esercizi concernenti in via esclusiva l'esposizione e la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobili, autoveicoli, attrezzature edili, prodotti per l'edilizia, ecc.), per i quali la superficie di vendita è computata nella misura di 1/12 della SLP se questa inferiore ai mq. 1.500 e 1/4 se questa è superiore a tale limite.

Sono inoltre considerate attività terziarie:

6. Alberghi, pensioni, residence, pensionati, case per studenti, collegi di cui alla L.R. n. 15/2007;
7. Uffici, laboratori, centri direzionali, sale congressi, centri di ricerca;
8. Strutture per il pubblico spettacolo, cinematografi, teatri, discoteche.

D) Attività produttive del settore primario (agricolo)

Rientrano in questa categoria le attività agricole e di trasformazione dei prodotti agricoli o di filiera agro-alimentare, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

E) Usi complementari od accessori o compatibili

1. Si definisce destinazione d'uso complementare alla destinazione principale quella che integri o renda possibile la destinazione principale o sia prevista dalle presenti norme a titolo di pertinenza o custodia; detto uso è dipendente dalla destinazione principale sia per esercizio (non svolgibile separatamente dall'attività principale), sia per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici (fatti salvi i casi e le condizioni specificamente indicati).

In via generale, salvo diverse prescrizioni di zona, si considerano complementari i seguenti usi:

- 1.1 Per la destinazione principale a residenza: i depositi ospitati negli spazi accessori dei fabbricati residenziali, gli studi professionali e l'artigianato di servizio;
- 1.2 Per la destinazione principale a attività produttive del settore secondario: la residenza per custodia, nei limiti specificati per ciascuna zona;
- 1.3 Per la destinazione principale di attività produttiva primaria: la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda; le attività dirette alla trasformazione e cessione dei prodotti agricoli e zootecnici derivanti dalla produzione agricola, e le attività di agriturismo. L'attività di agriturismo è ammessa esclusivamente quando sia inserita nell'attività agricola esistente mediante il recupero del patrimonio edilizio; sono altresì considerati usi complementari gli ambulatori veterinari, i maneggi e le fattorie didattiche, la vendita diretta di prodotti orto-floro-vivaistici coltivati prevalentemente nel fondo agricolo di riferimento;
- 1.4 Sono usi complementari di tutte le destinazioni produttive, ad eccezione di quelle commerciali, le attività ausiliarie e strumentali della destinazione principale quali mense, bar, spacci aziendali, ecc., qualora riservati esclusivamente agli utenti delle attività principali.
2. Si definisce destinazione d'uso accessoria o compatibile alla principale quella che, non impattando sui ricettori ambientali fondamentali dell'uso principale, può fungere da supporto alla stessa o integrarla producendo miglioramenti ambientali, sociali od

economici ed è opportuna per l'organico e ordinato uso del territorio. Detto uso è autonomo dalla destinazione principale sia per esercizio sia per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici.

Sono compatibili con la destinazione residenziale le attività sportive private, i servizi pubblici, ad uso pubblico o di interesse generale.

Gli usi accessori o compatibili con la destinazione principale sono specificati dalle presenti norme nelle diverse zone di piano.

- Per quanto non previsto si rimanda alla Legge Regionale 2 febbraio 2010 n° 6 "TESTO UNICO DELLE LEGGI REGIONALI IN MATERIA DI COMMERCIO E FIERE" e alle leggi di settore vigenti.

F) TABELLA DELLE DESTINAZIONI D'USO

| CATEGORIA | DESTINAZIONE D'USO | SPECIFICAZIONE |
|---------------------|--|--|
| Residenza | Residenza | Residenza con eccezione della residenzialità assimilata al ricettivo |
| Attività primarie | Agricoltura | Agricoltura ed attività connesse compresa la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda come normato dall'art.59 e successivi della L.R. 11 marzo 2005 n° 12 e s.m.i. e leggi nazionali in materia |
| Attività secondarie | Industria/ Artigianato | Attività industriali e artigianali di produzione e trasformazione di beni e servizi compresi i relativi uffici, laboratori e spazi espositivi |
| | Artigianato per la produzione di servizi | Piccolo artigianato per la produzione di servizi per la residenza, purché non molesto, avente una superficie massima di mq. 150 di SLP e max n. 5 addetti (restauratore, calzolaio, sartoria, panetteria, artigianato artistico, ecc..) elevata a mq. 300 di SLP nel caso di palestre e centri estetici. |
| | Depositi e magazzini | Attività di deposito, magazzinaggio e stoccaggio merci non rientranti nella categoria logistica |
| | Logistica | L'insieme delle attività organizzative, gestionali e strategiche che comportano flussi di materiali dalle origini presso i fornitori fino alla consegna dei prodotti finiti ai clienti e al servizio post-vendita, aventi superficie di stoccaggio maggiore a mq. 2.000 di SLP. |
| | Produttivo insalubre di prima classe* | Attività insalubri di 1a classe ai sensi dell'art.216 del T.U.LL.SS. Regio decreto 27/07/1934 n°1265 |
| | Produttivo pericoloso/soggetto a AIA/VIA** | Attività pericolose o inquinanti o assoggettate a AIA/VIA |



| | | |
|---|---|---|
| Attività terziarie | Ricettivo | Alberghi, pensioni, residence, pensionati, case per studenti, collegi di cui alla L.R. n. 15/2007. |
| | Esercizio di vicinato - VIC | Esercizi di vicinato di cui all'art.4 primo comma lett. d) del D.lgs.n. 114/98 fino a mq 150 |
| | Medie strutture di vendita - MS | Medie strutture di vendita di cui all'art.4 primo comma lett. e) del D.lgs. n. 114/98 da 151 mq. fino a 1.500 mq. |
| | Grande struttura di vendita - GS | Grandi strutture di vendita di cui all'art.4 primo comma lett. f) del D.lgs. n. 114/98 >1500 mq |
| | Centro commerciale | Centri commerciali di cui all'art.4 primo comma lett. g) del D.lgs.n. 114/98 |
| | Commercio ingrosso | Attività per il commercio all'ingrosso di cui all'art.4 primo comma lett. a) del D.lgs. n. 114/98 |
| | Pubblici esercizi ed espositivi | Esercizi per l'esposizione e la vendita di merci ingombranti e pubblici esercizi |
| | Uffici direzionali | Attività direzionali, attività amministrative in genere, (bancarie, finanziarie etc.) - Sedi di enti ed associazioni |
| | Laboratori | Attività di analisi, ricerca e sviluppo |
| | Carburanti | Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, ove ammessi e non diversamente normati. |
| Attrezzature private | Attrezzature private | Cabine di derivazione e trasformazione per l'allacciamento ai servizi pubblici; attrezzature destinate allo spettacolo, alla ricreazione, all'istruzione, all'attività culturale, alla salute ed all'igiene, all'esercizio di attività sportive ed altre attrezzature private non assimilabili alle attrezzature pubbliche come definite dal Piano dei Servizi: la categoria produttiva è quella risultante dal certificato iscrizione CCIAA. |
| | Impianti tecnologici | Impianti di smaltimento rifiuti e di depurazione, piattaforme ecologiche, impianti acquedotto, impianti di teleriscaldamento, impianti di telecomunicazione ed altri impianti non assimilabili alle attrezzature pubbliche come definite dal Piano dei Servizi. |
| Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale | Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale | Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale e altri servizi (verde e parcheggi) come definite nel Piano dei Servizi. |
| | Residenza pubblica | Residenza pubblica o assimilabile rientrante tra i servizi come definita nel Piano dei Servizi. |

***Aziende classificate come Insalubri**

Le aziende insalubri sono definite nel Testo Unico delle Leggi Sanitarie (RD n 1265/34 e s.m.i.)

come "le manifatture che producono vapori, gas o altre esalazioni insalubri o che possono riuscire in altro modo pericolose alla salute degli abitanti".

Le categorie di aziende che devono essere considerate insalubri sono incluse in un elenco diviso in due classi (Decreto Ministeriale del 5/9/1994) sulla base delle sostanze chimiche utilizzate, dei processi produttivi e dei materiali prodotti:

- 1a classe - comprende quelle che devono essere isolate nelle campagne e tenute lontane dalle abitazioni;
- 2a classe - comprende quelle che esigono speciali cautele per la incolumità del vicinato.

Un'industria che sia iscritta nella prima classe (e seconda), può essere ammessa qualora l'industriale provi che il suo esercizio non reca danno alla salute del vicinato.

****Attività classificate inquinanti/pericolose/soggette a A.I.A./V.I.A.**

Le attività e le aziende che trattano sostanze pericolose e a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.Lgs 17 agosto 1999, n. 334 (Direttiva 96/82/CE), e le attività inquinanti di cui al D.Lgs 4 agosto 1999, n. 372 (Direttiva 96/61/CE), le attività soggette a Valutazione di Impatto Ambientale di cui al DPCM 10 agosto 1988, n. 377 e s.m.i. e L.R. n. 20/1999.

Art. 35 Norme speciali per le attività secondarie e terziarie

1. Attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso

Le attività di vendita al dettaglio e all'ingrosso vengono esercitate entro i limiti di superficie di vendita di cui al presente articolo.

All'interno del tessuto urbano consolidato, per le nuove strutture di vendita da attuare mediante nuovi interventi o interventi sull'esistente deve essere valutata la compatibilità con la viabilità di accesso e di uscita.

Nelle aree in cui è ammesso il commercio, è sempre consentita l'apertura di esercizi di vicinato di vendita al dettaglio.

Non sono previste, nel PGT, nuove grandi strutture di vendita e parchi commerciali e sono confermate le medie strutture di vendita esistenti.

Nei nuclei di antica formazione e ambiti residenziali prevalenti e di trasformazione (ambiti NAF/RC e ATC/ATS) sono ammessi esercizi di vicinato (VIC) con superficie non superiore a mq. 150 di SV (alimentari, non alimentari e bevande) e pubblici esercizi, salvo quanto diversamente ammesso dalle presenti norme.

Negli ambiti produttivi e polifunzionali (PC) sono ammessi esercizi di vicinato (VIC) con superficie non superiore a mq. 150 di SV (alimentari, non alimentari e bevande), medie strutture di vendita (MS) con superficie non superiore a mq. 500 di SV (alimentari e non alimentari).

I centri di telefonia in sede fissa sono ammessi nei limiti dati per le attività di tipo commerciale: il comune può dotarsi di specifici regolamenti in materia.

2. Attività secondarie particolari

L'Amministrazione Comunale, in presenza di attività particolari, potrà imporre l'osservanza di maggiori distacchi dagli insediamenti circostanti e dalle strade, nonché l'adozione di particolari



accorgimenti atti a prevenire eventuali pericoli di inquinamento idrico, atmosferico o acustico su specifico parere degli Enti competenti. Tutti gli impianti produttivi dovranno rientrare nei parametri fissati dalle vigenti leggi nazionali e regionali in materia di prevenzione dell'inquinamento. E' vietata la lavorazione e lo stoccaggio anche temporanei di rifiuti speciali (tossici, nocivi, industriali in genere). E' altresì vietata la installazione di industrie insalubri di prima classe come elencate nel D.M. 5 settembre 1994 e s.m.i. nel caso in cui le cause di insalubrità siano dovute all'effettivo ciclo produttivo. Allo scopo l'esercizio delle attività è subordinata anche alla presentazione di specifica documentazione illustrante il ciclo produttivo nonché all'impegno –reso sotto forma di atto d'obbligo unilaterale e pena la revoca del nulla osta all'esercizio dell'attività– ad individuare, monitorare ed adottare tutti gli accorgimenti necessari ad eliminare le eventuali cause di potenziale insalubrità e di inquinamento che possono condurre la lavorazione all'inserimento fra quelle denominate insalubri di prima classe. Le disposizioni di cui all'art.2.7.3.4. del vigente Regolamento Locale di Igiene Tipo (approvato dalla Giunta Regionale con atto n.52097 del 7 maggio 1985) trovano applicazione anche al di fuori del perimetro del centro abitato ed anche nel caso di rilascio di nuove autorizzazioni. Allo scopo i “nuovi metodi o speciali cautele” indicati nel citato articolo possono essere attestati attraverso le procedure di certificazione di qualità rilasciate da enti od organismi riconosciuti.

3. Altre norme

Per casi particolari l'Amministrazione Comunale può determinare il divieto di quelle destinazioni d'uso che non assicurino il rispetto dei valori architettonici ed ambientali del contesto sociale, del decoro, dell'incolumità pubblica, della sicurezza urbana, della salvaguardia dell'identità e della cultura locale.

E' facoltà dell'A.C. dotarsi di un Piano del commercio in cui specificare le categorie delle attività ammesse nel territorio comunale.

L'insediamento negli ambiti residenziali di attività di tipo turistico ricettivo sono ammesse purchè sia garantita la dotazione di parcheggi pertinenziali e sia garantita la dotazione di parcheggi di uso pubblico di cui all'art. 5 o loro monetizzazione.

TITOLO 3 - TERRITORIO DELLE TRASFORMAZIONI

CAPO 1 – CLASSIFICAZIONE DEI TESSUTI, DISCIPLINA D'USO E PRESCRIZIONI

Art. 36 Campo di applicazione e classificazione

Il Piano delle regole, ai sensi dell'art. 10 della Legge Regionale n°12/2005, individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-munumentali oggetto di tutela ai sensi del D.Lgs 22.1.2004, n. 42, definisce gli ambiti del tessuto urbano consolidato o tessuti urbani, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento, nonché definisce le aree agricole.

Per i suddetti ambiti, il Piano delle regole (le presenti norme e in particolare le Norme di tutela e indirizzo paesaggistico - Carta del paesaggio), definiscono i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica.

Gli ambiti di trasformazione controllata attivati dal Documento di piano sono altresì individuati nella cartografia di azionamento del Piano delle regole.

Art. 37 Divisione in tessuti urbani omogenei, ambiti e aree

Il territorio comunale delle trasformazioni è suddiviso nei seguenti ambiti e aree:

- 1) *Tessuto urbano consolidato (TUC)*
 - NAF – nucleo di antica formazione
 - RC1 – ambito residenziale prevalente consolidato – 1,5 mc/mq
 - RC2 – ambito residenziale prevalente consolidato - 1,0 mc/mq
 - VP – verde privato
 - PC – tessuto produttivo polifunzionale consolidato
 - TR – turistico ricettivo

- 2) *Aree agricole*
 - E1 – area agricola produttiva
 - E2 – area agricola di valenza paesistica ambientale
 - E3 – area per attività estrattiva

- 3) *Servizi pubblici di interesse generale*
 - S1 – area per l'istruzione



- S2 – area a verde e sportiva
- S3 – area per attrezzature di interesse generale
- S4 – area a parcheggio

- 4) Ambiti di trasformazione controllata (ATC)
ATS – ambito a servizi privati di interesse generale

Art. 38 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 ammesso in tutto il territorio, nei limiti della sagoma esistente, senza modificazione delle linee di colmo o di gronda.

In ogni caso l'altezza massima interna non deve superare i ml. 2,40 e la minima non deve essere inferiore a ml. 1,50.

Il recupero ai fini abitativi del sottotetto per gli edifici ricadenti negli Ambiti NAF – nucleo di antica formazione si applica con le modalità riferite alle categorie degli interventi ammessi (Artt. 42 e 43).

L'eventuale applicazione delle deroghe di cui all'art. 64 della L.R. 12/2005 potrà essere valutata e ammessa in relazione al contesto, ai diritti di terzi e all'inserimento paesaggistico dell'intervento.

Qualora sia dimostrata la necessità di modificare, per raggiungere i requisiti di abitabilità, le altezze e pendenze, le linee di colmo o di gronda, ci si dovrà attenere preferibilmente ai seguenti criteri:

- Possibilità di riconfigurare i volumi fisici preesistenti, prevedendo in progetto soluzioni architettoniche comunque ai fini compatibili per strutture e materiali con le caratteristiche storiche dei fabbricati presenti in ambito NAF;
- Verifica volumetria esistente con divieto di aumento della stessa, se non per volumi accessori scomputabili ai sensi della normativa già prevista nel PGT;
- Verifica con mantenimento delle altezze esistenti, da intendersi quale verifica del mantenimento dell'altezza media ponderale preesistente, permettendo la rimodellazione dei volumi.

Art. 39 Obiettivi nei permessi di costruire convenzionati

I contenuti minimi dei PCC nel tessuto urbano consolidato, richiesti dall'Amministrazione Comunale, potranno riguardare, in relazione al tipo di intervento, i requisiti di sostenibilità energetica nel rispetto delle presenti norme, la realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione anche esterne al comparto di intervento, la dotazione, l'asservimento o monetizzazione dei servizi pubblici, eventuali arretramenti stradali, nonché ulteriori condizioni e prescrizioni attuative in relazione e al carico urbanistico introdotto per il perseguimento di rilevanti vantaggi per l'interesse pubblico.

E' consentita la monetizzazione della dotazione dei servizi pubblici soltanto nel caso in cui il comune dimostri specificamente che tale soluzione sia la più funzionale per l'interesse pubblico. In ogni caso la dotazione di parcheggi pubblici e di interesse pubblico, se ritenuta necessaria dal comune, deve essere assicurata in aree interne al perimetro del comparto di intervento o comunque prossime a quest'ultimo, in particolare laddove siano previste funzioni commerciali o attività terziarie aperte al pubblico.

Art. 40 Destinazioni d'uso negli Ambiti NAF e RC

La destinazione principale ammessa negli ambiti NAF e RC è la funzione residenziale, terziaria e l'artigianato di servizio, nonché le relative destinazioni complementari/compatibili.

Sono sempre escluse le destinazioni nocive, inquinanti e che comportino disturbo acustico, nonché incrementi non sostenibili di accessibilità alla zona e di domanda di parcheggio.

E' ammesso il mantenimento delle destinazioni in atto alla data di adozione delle presenti norme, anche se diverse da quelle sopra specificate.

CAPO 2 – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Art. 41 Nuclei storici di antica formazione – ambiti NAF

Nel tessuto urbano consolidato (TUC) sono individuati i nuclei di antica formazione (NAF) comprensivi di manufatti e di aree di valore storico architettonico e ambientale.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale di dotarsi di Piano Particolareggiato Esecutivo esteso agli ambiti NAF o a parte di essi.

Art. 42 Criteri e prescrizioni per gli interventi edilizi negli ambiti NAF

42.1 – Criteri e prescrizioni generali

Negli ambiti NAF gli interventi devono essere finalizzati alla conservazione e al recupero delle caratteristiche architettoniche e ambientali, dei materiali e delle tecniche tradizionali.

Sono sottoposti a salvaguardia, nei limiti delle categorie di intervento, i porticati e gli androni delle tipologie esistenti a cascina lombarda: è comunque ammesso il tamponamento delle parti aperte o porticate/loggiate nell'ambito di interventi di adeguamento funzionale a fini residenziali o per altre destinazioni ammesse, esclusivamente con serramenti vetriati a grandi specchiature (e limitata parte in muratura), arretrati sul filo interno dei pilastri.

Negli ambiti NAF le altezze massime consentite sono quelle di gronda e di colmo esistenti nei vari punti dell'edificio e l'allineamento in presenza di cortine continue, salvo quanto diversamente specificato con le direttive previste per ciascuna categoria di intervento.

Negli ambiti NAF sono ammessi impianti tecnologici (pannelli solari, fotovoltaici, ecc.) finalizzati al risparmio energetico, purché integrati nella falda di copertura, compatibilmente con la salvaguardia delle caratteristiche dell'edificio in coerenza alle specifiche norme che disciplinano gli immobili soggetti a vincolo storico, monumentale e paesaggistico.



Negli ambiti NAF, a tutela e valorizzazione del patrimonio storico, culturale, paesistico e ambientale, è vietata l'installazione di nuove torri, tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione, salvo il comprovato interesse pubblico o generale da documentarsi con gli elaborati tecnico-grafici previsti dalle normative vigenti.

42.2 – Interventi sugli spazi non edificati

Negli ambiti NAF, al di fuori dei casi di sostituzione edilizia, sono vietate nuove costruzioni su aree non edificate con esclusione delle aree destinate ad attrezzature pubbliche o di interesse comune, di quelle previste dalle presenti norme e di quelle derivanti da previsioni urbanistiche pregresse e confermate.

A) È ammessa l'occupazione del sottosuolo per la collocazione di centrali termiche o di vani tecnici strettamente funzionali agli impianti tecnologici, a condizione che:

- a) le relative canne fumarie, di esalazione, di ventilazione, ecc. non risultino isolate, ma adeguatamente integrate alle strutture edilizie esistenti;
- b) le scale di accesso e i cavedi siano chiusi con grigliati o coperchi metallici, in quota con la superficie circostante pavimentata o sistemata.

Sono vietati i frazionamenti delle corti mediante la realizzazione di recinzioni fisse o di altri manufatti analoghi non aventi caratteristiche di temporaneità salvo i casi di documentata ricostruzione filologica dei frazionamenti anteriori al 1942.

B) Per gli spazi non edificati gli interventi dovranno prevedere:

- a) la conferma dell'attuale destinazione a verde per i parchi, i giardini, i frutteti, gli orti, i vigneti e i campi a coltivazione agraria salvo i casi in cui sono ammesse trasformazioni;
- b) la possibilità di trasformazione a verde per le corti interne quando non diversamente pavimentate;
- c) la conservazione o, eventualmente, il ripristino delle pavimentazioni originali esterne dei cortili; le parti non lastricate potranno essere in terra stabilizzata, calcestruzzo, ghiaietto e/o pavimentate con definizioni e disegni di posa tradizionali in pietra locale, ciottoli di fiume; sono esclusi gli impieghi di asfalto, battuto cementizio e marmette di cemento o graniglia;
- d) la conservazione delle alberature esistenti di pregio, di alto fusto o autoctone; per le nuove piantumazioni si dovranno prevedere alberi a foglia caduca comunque tipici della vegetazione locale;
- e) la conservazione dei muri di recinzione in pietra a vista o intonacati che costituiscono elementi tipici della tradizione costruttiva locale, anche se non specificamente individuati nella cartografia di piano. Quando necessario, il ripristino dovrà essere effettuato con gli stessi materiali impiegati con le stesse tecniche di posa di quelli esistenti; in particolare dovrà essere utilizzata malta a base di sabbia e calce per le sigillature delle pietre e per gli eventuali intonaci; per i muri intonacati non sono ammesse finiture con stollatura o con graffiatura; il lato superiore dei muri potrà essere finito con intonaco, coppi o copertine in pietra locale secondo modi di lavorazione, spessori e forma reperibili nella tradizione locale; potranno essere ripristinati con le modalità sopra descritte, alle quote originali tutti i muri che hanno subito alterazioni e ribassamenti;

42.3 – Modalità di intervento per la realizzazione di posti auto

Per tutte le categorie di edifici previste negli ambiti NAF è possibile realizzare autorimesse per autoveicoli con accesso dalle aree private interne; non è ammessa la realizzazione di nuove autorimesse con accesso diretto dalla strada pubblica, qualora non sia dimostrata l'impossibilità di soluzione alternativa, fermo restando quanto previsto dal Codice della Strada e dal suo Regolamento.

Tali ricoveri, al di fuori dei piani attuativi e salvo quanto previsto all'art. 8, potranno essere realizzati:

- a) solo al piano terra dei rustici per gli edifici con vincolo storico-monumentale;
- b) nei corpi edilizi principali e accessori per gli altri edifici.

Per gli edifici degli ambiti NAF, gli spazi per il ricovero di autoveicoli non potranno essere ricavati sotto il piano di campagna qualora siano collegati allo stesso mediante rampe scoperte (scivoli).

Art. 43 Modalità di intervento negli ambiti NAF

43.1 – Sono compresi:

- edifici di interesse storico artistico, vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 es.m.i., non vincolati, ritenuti anch'essi di grande pregio storico-artistico all'interno dei nuclei di antica formazione;
- edifici non vincolati di interesse storico e ambientale costituenti le corti e le cortine edilizie coerenti con l'impianto urbano originario all'interno dei nuclei di antica formazione, gli edifici trasformati e da riqualificare.

43.2 – Principio generale

Le opere devono essere rivolte principalmente alla conservazione, al recupero edilizio, architettonico e funzionale dell'organismo edilizio e alla valorizzazione dei suoi caratteri distintivi.

43.3 – Interventi ammessi

In cartografia sono individuati gli edifici secondo le seguenti categorie di intervento:

Categoria conservazione – Edifici e complessi di alto valore storico architettonico ed edifici e complessi di particolare valore storico architettonico;

Categoria ristrutturazione – Edifici del tessuto storico profondamente trasformati o da riqualificare.

La sostituzione edilizia per la categoria ristrutturazione è ammessa solo con obiettivi di risparmio energetico come definiti dalle norme vigenti.

Per la categoria **conservazione** sono ammessi, con titolo abilitativo diretto, gli interventi di cui all'art. 27, comma 1, lett. a), b), c), della L.R. n. 12/2005, nonché le ulteriori opere elencate al successivo art. **43.4**, purché le opere non siano in contrasto con gli obblighi di tutela degli elementi architettonici di pregio presenti in fabbricati sottoposti a vincolo specifico.

Per la categoria **ristrutturazione** sono ammessi, con permesso di costruire convenzionato di cui



all'art. 10, comma 2, della L.R. 12/2005, gli interventi di cui all'art. 27, comma 1, lett. a), b), c) e d) della L.R. n. 12/2005 nonché le ulteriori opere elencate al successivo art. **43.5**, e con piano attuativo gli interventi di cui alla lett. f) del suddetto articolo.

Negli interventi di recupero dei sottotetti e in generale negli interventi di recupero nei nuclei storici andranno osservate cautele e attenzioni verso eventuali colonie di chirofiteri rispettando le norme vigenti in particolare le linee guida del Ministero dell'Ambiente e disporre l'uso di Sali di boro (Borace) nel trattamento delle parti in legno dell'edificio anziché l'uso di piretro di sintesi.

43.4 - Opere inoltre ammesse e prescrizioni per la categoria **conservazione** riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

- A) FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

- B) ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti quando siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. Sono ammessi i rifacimenti delle strutture orizzontali, anche con modifiche delle quote interne di imposta: è esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comportino aumento della superficie utile lorda, ad esclusione dei soppalchi. Sono altresì escluse modifiche dell'altezza di colmo e di imposta della copertura e della pendenza delle falde.

E' vietata la formazione di abbaini, salvo la creazione di lucernari.

- C) MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche, alle murature perimetrali, sono consentite nel rispetto dei caratteri originari e a condizione che il progetto sia esteso all'intera facciata oggetto dell'intervento. Non sono consentite modifiche alle aperture esistenti, fatti salvi i casi in cui sia necessario ampliare le aperture al fine di garantire il rapporto aero illuminante minimo.

È consentita la creazione di nuove aperture in coerenza con tipologie esistenti e la riapertura di quelle tamponate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

D) TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari, nel rispetto dei parametri previsti dall'art. 19.

E) FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

F) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B e D.

G) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento della SLP.

I volumi tecnici relativi non possono essere realizzati all'esterno dell'edificio.

Sono ammessi impianti a pannelli fotovoltaici del tipo integrato nel manto di copertura.

Non sono ammesse macchine per condizionamento e antenne e parabole TV sui fronti degli edifici verso spazi pubblici.

Le opere di cui sopra non possono comportare incrementi di volume.

H) ULTERIORI PRESCRIZIONI



Sono ammessi cambi di destinazione d'uso purché compatibili con gli elementi tipologici, formali, strutturali dell'organismo edilizio.

Ai fini del raggiungimento dei rapporti aero illuminanti è consentita la realizzazione di lucernai in falda.

Non sono ammessi nuovi balconi a sbalzo, ne nuovi corpi aggettanti e terrazzi nelle coperture.

Sono ammessi impianti a pannelli fotovoltaici del tipo integrato nel manto di copertura.

43.5 - Opere inoltre ammesse e prescrizioni per la categoria **ristrutturazione** riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

A) FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento o l'eliminazione dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

B) ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Sono escluse modifiche dell'altezza di colmo e di imposta della copertura e della pendenza delle falde, salvo l'allineamento all'edificio confinante più basso.

E' vietata la formazione di abbaini, salvo la creazione di lucernari.

C) MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Sostituzione o parziali modifiche, alle murature perimetrali, sono consentite nel rispetto dei caratteri originari e a condizione che il progetto sia esteso all'intera facciata oggetto dell'intervento. E' consentita la creazione di nuove aperture in coerenza con tipologie esistenti e la modifica di quelle esistenti.

D) TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari, nel rispetto dei parametri previsti dall'art. 19.

E) FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

E' ammesso il rinnovamento delle finiture e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli

elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento o l'eliminazione dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

F) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B e D.

G) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento della SLP.

I volumi tecnici relativi non possono essere realizzati all'esterno dell'edificio.

Sono ammessi impianti a pannelli fotovoltaici del tipo integrato nel manto di copertura.

Non sono ammesse macchine per condizionamento e antenne e parabole TV sui fronti degli edifici verso spazi pubblici.

Le opere di cui sopra non possono comportare incrementi di volume.

H) ULTERIORI PRESCRIZIONI

Sono ammessi cambi di destinazione d'uso purché compatibili con gli elementi tipologici, formali, strutturali dell'organismo edilizio.

Ai fini del raggiungimento dei rapporti aero illuminanti è consentita la realizzazione di lucernai in falda.

Sono ammessi nuovi balconi a sbalzo nei limiti del 10% della SLP dell'unità immobiliare di pertinenza.

Non sono ammessi nuovi terrazzi nelle coperture.



CAPO 3 – TESSUTI URBANI DI COMPLETAMENTO

Art. 44 Ambito residenziale prevalente consolidato – RC

Le aree prevalentemente residenziali RC, comprendono le aree urbanizzate a partire dalla seconda metà del secolo scorso, a ridosso dei centri e dei nuclei antichi. Il loro tessuto è formato prevalentemente da edifici civili con relativo valore storico-ambientale, con tipologia mono o bifamiliare con spazi aperti di pertinenza prevalentemente a verde privato. Sono presenti edifici a destinazione d'uso produttiva (secondario) o dismessi che le presenti norme incentivano per una loro riconversione a residenza ed attività terziarie. Sono confermate le destinazioni d'uso esistenti.

Gli ambiti sono così classificati ed individuati in cartografia di piano:

RC1 – ambito residenziale prevalente consolidato – 1,5 mc/mq;

RC2 – ambito residenziale prevalente consolidato – 1,0 mc/mq.

44.1 – Interventi ammessi di mantenimento e riqualificazione

Gli interventi ammessi nell'ambito RC dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente urbano, nel rispetto dei parametri, criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme. Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali e compatibili, nonché le destinazioni d'uso terziarie e di artigianato di servizio.

Sono sempre ammessi i cambi di destinazione d'uso con le modalità di cui all'art. 5, nonché i seguenti interventi:

- a) mediante titolo abilitativo diretto: tutti gli interventi nei limiti dei parametri edilizi di zona;
- b) mediante permesso di costruire convenzionato (PCC): la demolizione e ricostruzione al di fuori dei limiti di sagoma, di altezza e modifica del sedime con mantenimento della capacità edificatoria oltre i parametri di zona.

Ai fini del raggiungimento dei rapporti aero illuminanti è consentita la realizzazione di lucernai in falda e/o terrazzi all'interno delle coperture.

Sono ammessi impianti a pannelli fotovoltaici del tipo integrato nel manto di copertura.

Gli ampliamenti di cui al presente articolo non sono cumulabili con altri eseguibili in applicazione della legge regionale n.13 /2009 (cd. Piano casa) del D.Lgs 28/2011 ovvero altri provvedimenti normativi di incentivazione volumetrica per interventi di risparmio energetico.

Per gli edifici a destinazione produttiva non sono ammessi gli interventi di cui alla lett. b) del presente articolo salvo quanto previsto dall'art. 44.3 e 44.4 per interventi di riconversione.

Gli ampliamenti di cui al presente articolo possono essere realizzati anche in tempi diversi ma non potranno superare i limiti prescritti dal presente articolo in riferimento alla consistenza volumetrica e agli indici urbanistici dell'edificio alla data di adozione delle presenti norme.

L'ampliamento suddetto non è ammesso per edifici realizzati o recuperati in attuazione di Piani Attuativi convenzionati nei dieci anni antecedenti la data di adozione delle presenti norme.

44.2 – Indici e parametri edilizi

| | | | |
|------------|--|--------------|--|
| If | RC1 indice di fabbricabilità fondiaria | mc/mq | 1,5 (esistente se >) |
| If | RC2 indice di fabbricabilità fondiaria | mc/mq | 1,0 (esistente se >) |
| If | Riconversione diffusa indice di fabbricabilità fondiario interventi art. 44.3 | mc/mq | 1,50 |
| RC | Rapporto di copertura fondiario | % | 40 (esistente se >) |
| Spd | Superficie permeabile drenante (fondiaria) | % | 30 (esistente se <) |
| H | Altezza massima RC1 | ml | 9,00 – 3piani compreso sottotetto abitabile (esistente se >) |
| H | Altezza massima RC2 | ml | 8,00 – 2piani oltre sottotetto abitabile (esistente se >) |

44.3 – Interventi ammessi di riconversione diffusa

Gli interventi di riconversione di edifici produttivi nell'ambito RC (con esclusione degli ambiti ARU) dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione con l'ambiente urbano, nel rispetto dei parametri, criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme. Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali e compatibili, nonché le destinazioni d'uso terziarie e di artigianato di servizio.

Gli interventi di riconversione sono ammessi con Permesso di costruire convenzionato (PCC) e devono avvenire preferibilmente mediante sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione). E' ammesso il recupero e mantenimento della capacità edificatoria comunque non superiore a 1,00 mc/mq (If) relativamente al lotto di riferimento. In caso di densità minore è consentito il raggiungimento di tale indice fondiario.

44.4 – Alberatura di mitigazione ambientale

Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) dovranno prevedere lungo le parti libere del perimetro di proprietà, a filare, una alberatura di mitigazione ambientale e paesaggistica con essenze vegetali autoctone delle quali almeno il 30% a foglia persistente.

In fase di realizzazione di nuovi impianti arborei o arbustivi dovranno essere rispettate le seguenti distanze dai confini, come disposto dal Codice Civile (art. 892):

- 3.00 metri per alberi di alto fusto;
- 1.50 metri per alberi la cui prima ramificazione parta a 3.00 metri di altezza da terra;
- 0.50 per gli arbusti, le siepi, le viti e le piante da frutto di altezza non superiore a 2.50 metri.

44.5 - Norme particolari per attività artigianali esistenti nelle zone residenziali

Nelle zone residenziali sono ammesse attività artigianali di servizio con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale e purché non siano moleste o comunque incompatibili con tale destinazione principale.

Sono tollerate eventuali attività artigianali di produzione, esistenti alla data di adozione del PGT, anche se in contrasto con la destinazione di zona, a condizione che la loro permanenza



non risulti incompatibile con la funzione residenziale e vi sia assenza di elementi inquinanti o molesti.

Per tali edifici è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti qualora sia dimostrata la convenienza dell'intervento stesso sotto l'aspetto economico, in relazione allo stato generale dell'edificio e degli impianti, nonché la mancanza di precisi motivi urbanistici ed igienici che rendano necessario il trasferimento di detta attività.

Sono comunque riconfermate le attività secondarie esistenti, con possibilità di ampliamento di volume o di superficie coperta, una tantum e nel limite massimo del 20% dell'esistente, purché nel rispetto dei limiti stabiliti per la zona per l'indice di densità edilizia ed a condizione che gli interventi:

- vengano realizzati su area di proprietà del richiedente alla data predetta, per suo conto e nell'interesse dell'attività che egli vi svolgeva a quella data;
- non compromettano la realizzabilità delle previsioni urbanistiche;
- non pregiudichino la sistemazione anche provvisoria della zona e non aggravino la situazione di fatto in rapporto all'uso previsto per la zona;
- vengano attuati gli accorgimenti necessari per evitare inquinamenti ed effetti molesti;
- l'ampliamento sia dimostrato essenziale per il proseguimento di tale attività in relazione alla necessità di adeguamenti tecnologici ed al miglioramento dell'ambiente di lavoro e sia prevista la realizzazione di idonei impianti di depurazione.

Eventuali ristrutturazioni o ampliamenti sono subordinati alla presentazione di un apposito rilievo dello stato di fatto e relativa relazione, attraverso i quali possa essere verificata la situazione urbanistica dell'area interessata, la dotazione di standard, le condizioni ambientali all'interno ed all'esterno degli edifici e la compatibilità con il contesto urbanistico circostante.

Art. 45 Verde Privato – VP

Si tratta delle aree sulle quali insiste un verde alberato di valore ambientale che non riveste tuttavia carattere di interesse particolare per la collettività.

E' prescritto il mantenimento delle alberature di alto fusto esistenti salvo comprovate esigenze di avvicendamento e/o sostituzione per cause naturali.

Ove presente, è prescritto il mantenimento della rete idrica superficiale: canali, rogge, specchi d'acqua, ecc.

Le aree libere da costruzioni devono restare a verde. Eventuali spazi di manovra veicolare, parcheggi a raso, piazzali, ecc., vanno sistemati mediante apposite pavimentazioni percolanti. Sono ammessi interventi di manutenzione, risanamento e ristrutturazione nel rispetto delle tipologie e caratteristiche esistenti, salvo modifiche di modesta entità, e nel rispetto dei valori ambientali.

La destinazione d'uso consentita è quella residenziale e compatibili. Sono confermate le destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione delle presenti norme.

Con titolo abilitativo diretto è ammessa la conservazione e ristrutturazione dei manufatti esistenti e il loro ampliamento nelle misure di seguito indicate.

E' consentito l'ampliamento degli edifici esistenti, in adiacenza, nella misura massima del 20% una tantum, comunque entro il limite di densità fondiaria di 1 mc/mq, e con altezza massima di ml. 7,00 (2 piani fuori terra). Gli interventi sugli edifici esistenti, compresi gli ampliamenti ammessi, possono essere effettuati confermando le altezze e i piani fuori terra esistenti.

Gli interventi devono essere effettuati nel rispetto delle tipologie edilizie esistenti. Le forme, le finiture, i materiali da usarsi ed i colori, in modo particolare per le facciate e coperture, devono rispettare le preesistenze e comunque inserirsi armonicamente nel contesto ambientale.

Art. 46 Ambito produttivo polifunzionale consolidato – PC

Le aree prevalentemente produttive secondarie e terziarie esistenti (PC), comprendono le aree urbanizzate a partire dalla seconda metà del secolo scorso, spesso a ridosso dei centri residenziali in particolare lungo le direttrici di viabilità principale. Il loro tessuto è formato da edifici con destinazioni produttive miste, generalmente, privi di valore storico-ambientale e di recente formazione, in parte cresciuti in assenza di pianificazione urbanistica attuativa a cui si aggiungono le recenti urbanizzazioni derivate da piani esecutivi dell'ultimo decennio completate o in via di completamento.

46.1 - Interventi e destinazioni d'uso ammessi

Gli interventi ammessi nell'ambito PC dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente urbano, nel rispetto dei parametri, criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme. Sono ammesse le destinazioni d'uso secondarie e terziarie e compatibili, nonché la residenza di servizio con un massimo di mq. 200 di SLP per attività.

Sono sempre escluse le destinazioni che comportino difficoltà di accessibilità alla zona e di parcheggio, nocive, inquinanti o comunque in contrasto con il Regolamento Locale d'Igiene.

Nell'ambito PC sono consentiti gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione, solo in posizioni compatibili con le esigenze paesistico - ambientali e tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico.

Sono sempre ammessi i cambi di destinazione d'uso con le modalità di cui all'art. 5, nonché i seguenti interventi:

- a) mediante titolo diretto: tutti gli interventi nei limiti dei parametri edilizi di zona;
- b) mediante permesso di costruire convenzionato (PCC): i cambi di destinazione d'uso commerciali, di cui al precedente art. 5, il recupero e mantenimento della capacità edificatoria oltre i parametri di zona nei casi di demolizione e ricostruzione.

46.2 – Indici e parametri edilizi



| | | | |
|------------|--|--------------|-----------------------|
| If | PC - Indice di fabbricabilità fondiaria | mq/mq | 1,00 |
| Spd | Superficie permeabile drenante (fondiaria) | % | 15 (esistente se <) |
| H | Altezza massima PC | ml | 8,50 (esistente se >) |

Sono escluse dal calcolo della SLP le superfici di pensiline o tettoie, aperte almeno su tre lati, non eccedente il 10% della SIp ammessa. Qualora tale superficie coperta ecceda il 10%, la stessa verrà computata interamente.

46.3 – Alberatura di mitigazione ambientale

Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) dovranno prevedere lungo le parti libere del perimetro di proprietà, a filare, una alberatura di mitigazione ambientale e paesaggistica con essenze vegetali autoctone delle quali almeno il 30% a foglia persistente.

In fase di realizzazione di nuovi impianti arborei o arbustivi dovranno essere rispettate le seguenti distanze dai confini, come disposto dal Codice Civile (art. 892):

- 3.00 metri per alberi di alto fusto;
- 1.50 metri per alberi la cui prima ramificazione parta a 3.00 metri di altezza da terra;
- 0.50 per gli arbusti, le siepi, le viti e le piante da frutto di altezza non superiore a 2.50 metri.

46.4 – Comparto via per Guanzate

Nel comparto sito ad ovest della via per Guanzate, le aree in lato nord ovest (indicato in cartografia con un simbolo grafico), oggetto dell'ampliamento di zona D1 avvenuto con la prima variante del PRG approvata in data 30.06.2003, costituiscono la pertinenza dell'attività insediata e sono utilizzabili unicamente per la realizzazione di impianti tecnologici e deposito di materiali di lavorazione, con esclusione di edifici; tali aree non sono computabili ai fini della verifica degli indici edificatori di superficie coperta e lorda di pavimento, relativi all'intero comparto.

La realizzazione degli interventi dovrà garantire la salvaguardia dell'ambiente in cui si inseriscono e, in particolare, della falda acquifera.

E' fatto inoltre obbligo di creare una quinta alberata di essenze locali lungo il perimetro del comparto, al fine di un corretto inserimento ambientale dell'insediamento.

Art. 47 Ambito turistico ricettivo – TR

L'ambito TR – turistico ricettivo comprende la parte di territorio destinata all'attività turistico-ricettiva e relative attrezzature.

47.1 - Interventi e destinazioni d'uso ammessi

Sono ammessi interventi di manutenzione, risanamento e ristrutturazione edilizia degli edifici ed attrezzature esistenti; interventi di ristrutturazione urbanistica, ampliamenti e nuova edificazione, sono subordinati a preventivo piano attuativo.

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzioni principali : attività ricettiva alberghiera, ristorante, bar;
- funzioni complementari : attrezzature sportive e ricreative, pesca sportiva, alloggio custode e addetti.

Sono escluse le altre funzioni che risultano incompatibili con il contesto urbano in cui si inseriscono.

In ogni caso non è ammesso l'insediamento commerciale di supermercati e grande distribuzione, nonché di attività produttive e insediamenti residenziali.

47.2 - Modalità di intervento

Gli interventi ammessi nell'ambito "TR" dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente urbano, nel rispetto dei parametri, criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme.

Sono ammessi (con titolo abilitativo diretto) tutti gli interventi, compresi gli interventi di ristrutturazione/sostituzione edilizia e/o di modifica della destinazione d'uso che interessino più di un'unità fondiaria e gli interventi di nuova costruzione, come segue :

- sono sempre ammessi (con permesso di costruire/DIA) gli interventi di demolizione e ricostruzione, anche mediante modifiche dell'assetto planivolumetrico in assonanza con il tessuto edilizio circostante, nei limiti dei parametri urbanistici ed edilizi di zona.
- gli interventi di demolizione e ricostruzione di volumetrie esistenti eccedenti l'indice di zona fondiario sono ammessi previa approvazione di Piano Attuativo esteso all'intero comparto di intervento. In sede di pianificazione attuativa/esecutiva possono essere derogate le distanze urbanistiche di zona fermo restando le norme del Regolamento Locale d'Igiene e i diritti di terzi.

Per i piani attuativi valgono le norme di cui all'art. 5 delle presenti norme.

Con titolo abilitativo diretto sono ammessi incrementi volumetrici, oltre l'indice di zona, per ampliamenti/allineamenti della sagoma del corpo di fabbrica, entro comunque il 5% della SLP esistente, una tantum, da concordarsi con l'Amministrazione comunale, fermo restando il rispetto dei diritti di terzi e delle distanze urbanistiche previste per l'ambito e i limiti di altezza di zona.

Nei comparti in completamento attuati mediante piani attuativi, si applicano i rispettivi atti convenzionali fino alla relativa scadenza, per quanto non in contrasto con tali atti si applicano le norme del presente articolo.

47.3 - Indici e parametri urbanistici ed edilizi



| | | | |
|------------|--|--------------|-----------------------------------|
| If | TR indice di fabbricabilità fondiaria | mc/mq | 0,50 (esistente se >) |
| RC | Rapporto di copertura fondiario | % | 15 (esistente se >) |
| Spd | Superficie permeabile drenante (fondiaria) | % | 50 (esistente se <) |
| H | Altezza massima | ml | 7,00 – 2piani (esistente se >) |

47.4 – Alberatura di mitigazione ambientale

Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) dovranno prevedere lungo le parti libere del perimetro di proprietà, a filare, una alberatura di mitigazione ambientale e paesaggistica con essenze vegetali autoctone delle quali almeno il 30% a foglia persistente.

Art. 48 – Sintesi delle disposizioni per i tessuti urbani consolidati

Nella seguente tabella di sintesi, a carattere indicativo, sono rappresentati gli interventi generali ammissibili.

| | | Modalità di intervento | | | | |
|------------|----|------------------------|---|-------------------------------------|---------------------|---|
| | | Indice | Mantenimento e riqualificazione | Riconversione e interventi speciali | Strumento operativo | Obiettivi |
| NAF | If | esistente | conservazione | | Intervento diretto | |
| NAF | If | esistente | Ristrutturazione senza demolizione totale | | Intervento diretto | |
| NAF | If | Esistente | Ristrutturazione con totale demolizione e ricostruzione | | PCC | Sostituzione sostenibile |
| RC | If | 1,00/1,5 mc/mq | conservazione | | Intervento diretto | |
| RC | If | 1,00/1,5 mc/mq | riqualificazione | | PCC | Conservazione volumetria eccedente l'indice di zona |

| | | | | | | |
|-----------|----|------------|----------------------------------|--|--------------------|--|
| PC | If | 1,00 mq/mq | conservazione e riqualificazione | | Intervento diretto | |
| TR | Rc | 0,50 mc/mq | | | Intervento diretto | |

CAPO 4 – SISTEMA DELLE AREE AGRICOLE

Art. 49 Aree per attività agricole – E

Le aree destinate all'agricoltura "E" sono disciplinate ai fini della tutela della funzione agricola produttiva e della tutela e della valorizzazione in quanto rilevante componente del paesaggio e dell'ambiente.

Le aree agricole E – in relazione alle caratteristiche geopedologiche, morfologiche, ambientali e produttive del territorio e della presenza di infrastrutture e insediamenti urbani – sono suddivise nei seguenti ambiti :

- E1 – area agricola produttiva e ortofrutticola;
- E2 – area agricola di valenza paesistica ambientale;
- E3 – area per attività estrattiva

Le destinazioni d'uso nelle aree E sono quelle per la funzione agricola ai sensi della legislazione regionale vigente, e le relative destinazioni complementari e compatibili, salvo quanto diversamente specificato dalle presenti norme.

Nella aree E il titolo abilitativo può essere rilasciato:

- per tutti i tipi di intervento esclusivamente ai soggetti in possesso dei requisiti previsti indicati all'art. 60, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 o a Enti Pubblici, consorzi fra Comuni, consorzi di Bonifica e tutti gli Enti pubblici che statutariamente operano sul territorio;
- per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione, come regolamentati al successivo art. 49 , anche a soggetti non in possesso dei requisiti previsti indicati all'art. 60, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12; per questi interventi non si applicano le norme di cui ai commi 3 e 4 dell'art. 60 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Ai fini del computo delle superfici dell'azienda è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti anche non contigui, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini ai sensi dell'art. 59, comma 5, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, salvo specifiche disposizioni di cui ai successivi articoli.

Ogni appezzamento concorrerà all'edificazione, sia esso ricadente in aree E1 o E2, fatti salvi i parametri di zona ove si intende realizzare l'intervento.

Sugli appezzamenti, anche non contigui e/o in comuni contermini, la cui superficie è stata conteggiata ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" – debitamente trascritto sui registri immobiliari – comunque vincolante, anche in caso di successivo frazionamento; tale vincolo deve essere dichiarato nei documenti a corredo della richiesta di



permesso di costruire.

Per tutti gli interventi nelle zone agricole, di ampliamento o di nuova edificazione, è richiesta l'osservanza del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e successive modifiche e del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione) e successive modifiche. Esclusivamente in caso di edifici esistenti è consentito l'ampliamento degli stessi nella parte retrostante il lato prospiciente la viabilità anche a distanza inferiore a quella prevista dal citato D.Lgs.

Per tutti i nuovi edifici in zona agricola va rispettata la distanza minima di ml. 10,00 dai limiti di altre zone non agricole, salvo quanto indicato per gli allevamenti.

Nelle zone agricole E1 e E2 non sono ammessi nuovi allevamenti di bovini, suini, avicoli e ovini, né l'aumento del numero di capi esistenti. Sono confermati gli allevamenti esistenti con ampliamento, una tantum, del numero di capi allevati entro un massimo del 20%.

Nuovi allevamenti di equini e altre specie (cani, struzzi, ecc.) possono essere consentiti nel numero massimo di 30 capi.

Per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, è richiesta la messa in atto di sistemi di depurazione in conformità alle leggi vigenti in materia e alle prescrizioni che saranno imposte dalle autorità sanitarie competenti.

Nelle aree agricole sono ammesse le attività di filiera agro-alimentare ai sensi delle norme vigenti e la vendita di prodotti agricoli o di filiera.

Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) dovranno prevedere lungo il perimetro di proprietà, a filare, una alberatura di mitigazione ambientale e paesaggistica con essenze autoctone delle quali almeno il 30% a foglia persistente.

Ai fini delle distanze dagli allevamenti valgono quelle stabilite dal Regolamento Locale d'Igiene e s.m.i.

Art. 50 Norme generali per la tutela paesaggistico-ambientale delle aree agricole

Fatte salve e richiamate le Norme di tutela paesistica del Piano delle regole, in tutte le aree agricole e per gli edifici storici ivi compresi devono essere rispettate le seguenti norme generali:

- a) negli interventi di nuova edificazione, ampliamento, manutenzione ordinaria e straordinaria, dovranno essere rispettati i parametri ed i moduli architettonici, inerenti alla struttura ed alla tipologia, caratterizzanti l'insediamento preesistente o, in mancanza di riferimenti, a quelle degli insediamenti storici tipici del paesaggio rurale locale; negli stessi interventi andranno impiegati materiali coerenti con la tradizione tipologica e costruttiva degli edifici agricoli antichi, con esclusione dell'uso di calcestruzzo o cemento a vista per murature e pannellature; per i manti di copertura è consentito l'uso solo di tegole curve a canale in cotto ("coppi") o di tegole in cotto "tipo coppo" o comunque l'uso di materiali con pigmentazione assimilabile a materiali in cotto;
- b) nelle aree agricole sono sottoposti a salvaguardia, conservazione e restauro gli episodi edilizi, i manufatti, gli elementi architettonici e decorativi originali, anche minuti, di valore

- storico e paesaggistico-ambientale, quali cortine edilizie, corti interne, portici e logge, androni, portali, colonne, epigrafi, rilievi, lapidi, fontane, esedre, edicole, santelle, cappelle votive, scale in pietra, pozzi, scenari e fondali, dipinti e pitture parietali, volte in muratura, soffitti lignei di pregio e decorati, modanature e cornici, pavimentazioni di pregio, murature di recinzione, di separazione e controterra, inferriate, ecc.;
- c) sono vietate modifiche ai tracciati di sentieri e strade poderali di origine storica, alle relative quote altimetriche, sezioni e caratteristiche materiche; il fondo stradale esistente, in terra battuta, ciottoli o pietra, tipico di tali percorsi, va conservato e sono ammessi interventi di manutenzione solo con materiali dello stesso tipo di quelli esistenti e di ripristino con materiali dello stesso tipo di quelli tipici della tradizione locale, con le seguenti precisazioni:
- per i fondi stradali in acciottolato o in lastricato di pietra è obbligatorio il ripristino con gli stessi materiali;
 - per i fondi stradali di materiali diversi da quelli precedenti è ammesso il cambio del materiale esistente solo se in sostituzione siano utilizzati fondi stradali in terra stabilizzata, terra-cemento, ciottoli o lastricati in pietra locale;
 - sono vietati in ogni caso materiali bituminosi o cementizi;
- d) è vietata la demolizione di murature storiche, in ciottoli o pietra a vista o intonacate, che costituiscono elementi tipici della tradizione costruttiva locale, normalmente poste a delimitazione di fondi agricoli, broli, cascine o a separazione di proprietà interne a caseggiati agricoli; tali murature vanno conservate e ripristinate con gli stessi materiali e tecniche di posa di quelle esistenti; in particolare dovrà essere utilizzata malta a base di sabbia e calce per le sigillature delle pietre e per gli eventuali intonaci; per l'esecuzione di intonaci sono ammesse solo finiture tradizionali e sono vietate la strollatura e la graffiatura; la testa dei muri potrà essere finita con intonaco, coppi o copertine in pietra locale mediante lavorazioni, spessori e forma reperibili nella tradizione locale; tutti i muri che hanno subito alterazioni e ribassamenti, potranno essere ripristinati alle quote originali e con le stesse modalità sopra descritte;
- e) l'assetto morfologico delle scarpate e delle ripe, del reticolo idrico (salvo per i semplici colatori irrigui), deve essere comunque rispettato, anche dalle attività di coltivazione agraria;
- f) la vegetazione ripariale, agricola e stradale deve essere conservata – quale complemento fondamentale delle ripe, lungo i bordi dei fondi, dei corsi d'acqua e della strade – con particolare riguardo per i filari storici (gelsi, querce, ontani, ecc.); va rafforzata in genere la presenza di vegetazione d'alto fusto e di alberature autoctone; le piantumazioni sui bordi dei corsi d'acqua, vanno ricostituite in filari semplici o doppi, su una o due sponde, mantenendo la capitozzatura attuale;
- g) è fatto obbligo di provvedere alla messa a dimora di cortine alberate lungo il perimetro delle nuove costruzioni produttive agricole.
- h) in ogni caso allo scopo di salvaguardare il paesaggio agrario nei suoi caratteri più emergenti, per tutti gli interventi edificatori relativi a nuove costruzioni od ampliamenti di edifici esistenti potrà essere richiesta, per esigenze paesistico-ambientali, la messa a



dimora di adeguate cortine alberate al fine di conseguire il più corretto inserimento di tali manufatti nel paesaggio circostante;

- i) sono vietati lo sbarramento di strade o sentieri e le recinzioni di ogni sorta, se non a chiusura delle aree di stretta pertinenza degli edifici o per recinti di animali o per delimitare colture intensive orto-frutticole e floro-vivaistiche, mediante l'impiego soltanto di rete e profili metallici di colore verde di altezza massima di m 1,80;
- j) nelle aree agricole è vietata qualsiasi modificazione delle caratteristiche geomorfologiche e dell'assetto del suolo – quali le sistemazioni agrarie, i livellamenti, i bacini idrici, vasche per liquami interrato, e qualsiasi trasformazione e/o attività – che preveda l'asportazione o lo spostamento di terreno vegetale e di quello degli strati sottostanti al di sotto della quota di ml. 1,20 dal piano campagna esistente (salvo i casi in cui sono necessarie opere di fondazione dei manufatti ed edifici); tali interventi sono ammessi, entro il suddetto limite, solo se volti al ripristino e alla riqualificazione paesistico-ambientale e, nel caso dei livellamenti, volti al miglioramento della produttività colturale e salvaguardia idrogeologica e forestale.

Art. 51 Edifici esistenti in area agricola E1 non adibiti ad usi agricoli - ER

Per gli edifici esistenti nelle aree E1, aventi destinazioni d'uso, alla data di adozione del PGT, diversa dagli usi agricoli o dimessi dall'attività agricola, con titolo abilitativi diretto sono ammessi gli interventi di cui alla lett. a), b), c) e d) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005 compresa la demolizione e ricostruzione (sostituzione edilizia), escluso ogni ampliamento, con le seguenti prescrizioni:

- a) Sono prevalenti le norme di cui ai Titoli 4 e 5 e art. 86 rispetto gli interventi da eseguirsi quale regime imprescindibile dei vincoli territoriali.
- b) L'esecuzione delle opere di urbanizzazione, allacciamento e/o potenziamento dei servizi a rete sono a carico dei soggetti realizzatori degli interventi;
- c) Sono confermate le destinazioni d'uso in atto alla data di adozione delle presenti norme;
- d) Per gli edifici a destinazione attuale residenziale sono inoltre ammesse le relative destinazioni complementari/compatibili quali l'artigianato di servizio e attività terziarie, ricettive, e commerciali fino ad un massimo di mq. 150 di SIp (o SV per esercizi di Vicinato), entro comunque la volumetria esistente (vuoto per pieno) e ammissibile, con l'esclusione di altre destinazioni, salvo la possibilità di ripristino della destinazione agricola o agrituristica;
- e) Per gli edifici a destinazione d'uso diversa dalla residenza, aventi destinazione d'uso produttiva (industriale/artigianale, terziaria e agricola dismessa) e per i servizi pubblici e di interesse generale, possono essere mantenute le destinazioni d'uso esistenti e le destinazioni d'uso di cui al precedente paragrafo d) compresa la residenza;
- f) Per gli edifici aventi destinazioni miste vale il principio della destinazione prevalente.

Art. 52 Area agricola produttiva – E1

Le aree agricole E1 sono destinate prevalentemente alle attività orto-floro-vivaistiche specializzate e destinate a sviluppare le proprie potenzialità produttive senza che siano condizionate da particolari limiti paesistico – ambientali e riguardano aree in cui sono presenti strutture e in cui è ammessa la concentrazione edilizia.

52.1 – Modalità di intervento

Nella area agricola E1 sono ammesse (con titolo abilitativo diretto) esclusivamente le opere di cui all'art. 59, comma 1, 2, 3, 4, 4-bis, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e, secondo la classificazione, le prescrizioni, le limitazioni e quanto definito nei successivi commi, i seguenti tipi di intervento:

- il recupero, la conservazione e il riuso agricolo del patrimonio edilizio esistente;
- le nuove costruzioni ed ampliamenti di edifici destinati all'attività agricola (esclusi gli allevamenti) compresi gli alloggi per l'imprenditore agricolo e i dipendenti e attrezzature per la vendita di prodotti a km 0, slow food, ecc.;
- le serre mobili stagionali (tunnel), sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola nei limiti del 60% della superficie aziendale previo titolo abilitativo;
- le costruzioni delle opere di difesa idraulica, di canali di bonifica e opere similari; tali interventi sono comunque consentiti solo agli enti pubblici che statutariamente operano sul territorio;
- la costruzione di strade poderali e/o interpoderali.

Dotazione minima per l'edificazione: sono ammessi, in funzione dei differenti tipi di coltura in atto o delle diverse tipologie edilizie, gli indici fondiari di cui all'art. 59 della L.R. 12/2005.

In caso di nuova costruzione il lotto di pertinenza dell'immobile dovrà avere le seguenti superfici minime, essere composto da appezzamenti tra loro adiacenti e ricadenti tutti all'interno del territorio comunale:

- mq. 60.000 per la residenza dell'imprenditore agricolo (nuovo impianto);
- mq. 20.000 per le attrezzature e infrastrutture produttive agricole (nuovo impianto).

Le nuove residenze rurali devono essere collocate in prossimità del centro aziendale esistente.

52.2 - Parametri edilizi

Per gli interventi consentiti si applicano i seguenti indici e parametri



| | | | |
|-----------|---|----------|---|
| If | Residenza rurale | mc/mq | 0,06 per terreni a coltura orticolo o florovivaistica; 0,01 mc./mq. con un massimo di 500 mc. per azienda, sui terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno; 0,03 per gli altri terreni |
| Rc | Strutture aziendali per attività colturale | mq/mq | 10% colture generali 40% serre |
| H | Altezza massima residenza | ml/piani | ml. 6,00 o piani 2 (esistente se >) |
| H | Altezza massima attrezzature – in colmo | ml. | 6 |
| H | Altezza massima serre – in colmo | ml. | 3,50 |
| Dc | Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà | ml. | 10,00 |
| Df | Distanze minima tra fabbricati | ml. | 10,00 20,00 (stalle) |
| Ds | Distanza minima del fabbricato dalle strade | ml. | 10,00 |

Nella zona E1, ai fini dell'applicazione degli indici, non verranno considerate le superfici da adibire a depositi di prodotti agricoli e cantine purché completamente interrati rispetto al livello del terreno naturale.

Nella zona E1 sono consentiti gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione solo in posizioni compatibili con le esigenze paesistico - ambientali e tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico.

Nell'ambito E1 sono inoltre consentiti:

- la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica e di difesa del suolo, di opere di difesa idraulica, forestale e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- la realizzazione di volumi tecnici di modesta entità, purché alberati adeguatamente lungo i lati del perimetro, relativi a: acquedotti, cabine elettriche, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, cabine di decompressione per il gas;
- la realizzazione, previo convenzionamento con l'A.C., di modesti posti di ristoro (chioschi) al servizio della viabilità ciclabile, percorsi e spazi di sosta, raccordi viari di servizio ciclo-pedonale, di accesso ai nuclei o centri abitati esistenti, mantenendo comunque i caratteri tradizionali dei materiali e dei percorsi originali;

- la realizzazione preferibilmente all'interno degli edifici esistenti di punti vendita di prodotti della filiera agro-alimentare;
- la realizzazione, previo convenzionamento con l'A.C., all'interno degli edifici esistenti di alloggi e strutture ricettive e pubblici esercizi a servizio della fattoria didattica e della mobilità ciclo-pedonale: la convenzione potrà definire finalità, le destinazioni d'uso, e le eventuali opere di mitigazione ambientale necessarie.

Gli interventi di cui ai precedenti commi sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata e di usare materiali, tecnologie e tipologie di manufatti coerenti con la cultura materiale e tradizionale dei luoghi.

Nell'ambito E1 esistenti e sono sempre ammessi interventi volti al miglioramento dell'assetto generale del verde, per il quale vanno individuate idonee soluzioni e prescritte le conseguenti attuazioni nel contesto di ogni intervento di trasformazione consentito.

L'A.C. può consentire in sede di intervento, per ragioni da giustificarsi con l'effettivo regime di proprietà dei suoli e la possibilità di edificare in prossimità ai nuclei agricoli individuati come ambito E1, la modifica a fini edificatori del perimetro dell'ambito E1 entro 60,00 ml. dal limite di zona, entro l'ambito E2. La suddetta modifica del perimetro di zona non è considerata variante al Piano delle regole e alla cartografia delle previsioni di piano.

Art. 53 Area agricola di valenza paesistica – E2

Le aree E2 sono aree agricole condizionate da particolari limiti paesistico-ambientali. In esse sono comprese aree prevalentemente destinate alle attività agricole, nonché di forestazione, di rinaturalizzazione e quelle ricomprese nei vincoli ambientali e paesaggistici e idrogeologici.

53.1 - Modalità di intervento

Non è ammessa alcuna nuova edificazione.

E' permesso il restauro ed il risanamento degli edifici esistenti, nel rispetto dei valori ambientali e delle caratteristiche e tipologie edilizie preesistenti.

E' vietato il mutamento di destinazione delle aree con riduzione della superficie boscata.

Sono ammesse le realizzazioni di nuove strade interpoderali da giustificarsi con il mantenimento e/o potenziamento dell'attività agricola.

Gli interventi dovranno garantire la puntuale salvaguardia dell'ambiente, senza alterazione della morfologia del terreno. Sono vietati movimenti di terra, quali scavi, riporti o livellamenti, salvo quelli connessi alla realizzazione di opere autorizzate. E' vietata l'alterazione ambientale e la modificazione dell'alveo e delle sponde dei corsi d'acqua, salvo interventi di regimazione delle acque, sistemazione idrogeologica o conservazione naturalistica. Gli interventi ammessi dovranno essere realizzati utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica ed avendo cura di integrare le nuove opere con il contesto naturalistico e ambientale. Sono ammessi interventi selvicolturali finalizzati alla manutenzione, rinnovo, miglioramento del bosco stesso. All'interno delle aree destinate a Parco sono in ogni caso prevalenti le norme del PLIS del Lura.



Art. 54 Area agricola per attività estrattiva– E3

Le aree per attività estrattive in corso di esecuzione e completamento nelle quali è in corso un'escavazione di sostanze minerali.

La cartografia di PGT individua l'ambito ATEg13 (Piano Cave provinciale) quale area agricola E3. Nella fase di riqualificazione e ripristino ambientale possono essere consentite, purché conformi al Piano Cave, attività di tipo ricreativo convenzionate.

Alla scadenza del piano provinciale cave ed effettuato il ripristino ambientale, le aree sono considerate agricole a tutti gli effetti e con l'applicazione dei parametri normativi delle aree agricole E2 in conformità alle disposizioni di cui all'art. 11 delle norme del PTCP relative alla rete ecologica.

CAPO 5 – AREE ED ATTREZZATURE PER LA MOBILITÀ

Art. 55 Attrezzature per la mobilità – AM

Gli impianti per la distribuzione del carburante e le relative stazioni di servizio sono ammessi (con titolo abilitativo diretto) esclusivamente su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.

All'interno del perimetro delle stazioni di servizio, sono ammesse attività commerciali a servizio della mobilità (pubblici esercizi ed esercizi di vicinato).

Non sono ammessi nuovi impianti su suolo pubblico (compresi i marciapiedi e i percorsi pedonali), né su aree private di pertinenza di edifici esistenti classificate nei diversi elaborati del PGT come ambiti/zone residenziali. Gli impianti ivi esistenti dovranno rilocalizzarsi e per gli stessi non sono ammessi ampliamenti ma solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Sono comunque ammessi nuovi impianti nelle fasce di rispetto al lato delle strade ovvero negli ambiti AM, acquisita l'eventuale autorizzazione dell'Ente proprietario della strada, con relativi accessori nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:

55.1 – Parametri edilizi

| | | | |
|------------|--|-----|-----------------------|
| RC | Rapporto di copertura fondiario | % | 70 (esistente se >) |
| Spd | Superficie permeabile drenante (fondiaria) | % | 10 |
| H | Altezza massima | ml. | 7,00 (esistente se >) |

L'Amministrazione Comunale e l'Ente proprietario della strada potranno richiedere distanze minime tra impianti di distribuzione carburanti situati lungo la stessa strada, nonché distanze minime dagli incroci, ferma l'osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti di distribuzione di carburante e distanze dalle strade in osservanza del D.P.R.

16.12.1992, n. 495.

I nuovi impianti di autolavaggio sono consentiti se installati ad una distanza di almeno 20 m dalle strade pubbliche e dagli edifici non pertinenti alle stazioni di servizio. Tali impianti devono essere schermati da filari di alberi sempreverdi o da siepi verso la strada.

Nel calcolo del rapporto di copertura sono da comprendere le pensiline e le tettoie di protezione degli impianti di distribuzione del carburante.

Le stazioni di servizio lungo la viabilità principale potranno occupare, per formazione di parcheggi o piazzali per la mobilità, modeste aree anche al di fuori della fascia di rispetto, a condizione che non siano edificate e comunque dotate di opere di mitigazione ambientale (siepi, alberi, ecc.) e comunque nei limiti di mq. 500. Tali aree non concorrono alla superficie territoriale ai fini edificatori.

E' fatto obbligo di una adeguata piantumazione di alberi ad alto fusto lungo i lati perimetrali dell'area con esclusione del lato strada.

I nuovi impianti da realizzarsi nelle fasce di rispetto a lato delle strade non dovranno interessare aree ricomprese nella rete ecologica provinciale.

CAPO 6 – AREE PER SERVIZI PUBBLICI

Art. 56 Attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi prevede le dotazioni di:

- servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere locale;
- infrastrutture di mobilità e di allacciamento ai pubblici servizi;
- servizi tecnologici.

L'attuazione delle previsioni in aree destinate a servizi pubblici, alla mobilità e per servizi tecnologici è realizzata dal Comune o altro Ente preposto, oppure da privati in regime di concessione o con convenzione.

Le aree "S" concorrono complessivamente alla verifica di dimensionamento della dotazione di servizi.

Le previsioni contenute nel Piano dei servizi, sono prescrittive e vincolanti ai sensi dell'art. 9 della Legge Regionale n. 12/2005 e si attuano prevalentemente tramite l'acquisizione pubblica o l'accreditamento di interventi privati delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, secondo l'individuazione grafica e nelle quantità contenute negli elaborati del Piano dei Servizi e in base a quanto specificato nelle schede attuative degli ambiti di trasformazione contenute nei Criteri attuativi del Documento di piano.

L'acquisizione di aree e attrezzature per servizi da parte dell'Amministrazione Comunale può avvenire, in termini di legge, mediante esproprio o acquisizione bonaria oppure mediante cessione gratuita diretta, da parte dei privati, nell'ambito dell'attuazione di piani attuativi, ovvero tramite convenzionamento di aree ed attrezzature private ad uso pubblico.

Le previsioni del Piano dei Servizi sono comunque realizzabili con il concorso dei privati, in via prioritaria nei casi specificati dal Piano dei servizi e qualora l'Amministrazione Comunale lo



ritenga utile. In tal caso è concessa ai privati la facoltà di proporre la realizzazione delle attrezzature previste dal Piano dei servizi, su aree di loro proprietà o di proprietà pubblica o specificamente asservite all'uso pubblico, a loro intero carico o in compartecipazione con l'Amministrazione Comunale o con altro ente.

Ai sensi dell'art. 9, comma 15, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale.

Art. 57 Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico – S 1/4

Nelle tavole del PGT vengono individuate le aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico, di cui all'art. 9 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, classificate nel piano come aree "S", che costituiscono le aree di standard esistenti e di progetto, di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Sono servizi pubblici e di interesse pubblico i servizi e le attrezzature pubbliche realizzati mediante interventi diretti di iniziativa pubblica o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché servizi privati, di uso pubblico o di interesse pubblico, regolati da atto di asservimento o da regolamento d'uso, purché garantiscano lo svolgimento della relativa funzione a favore della popolazione residente e non residente eventualmente servita.

I servizi pubblici e convenzionati possono essere ammessi, dall'A.C. in tutti gli ambiti territoriali con esclusione delle aree agricole.

Non necessitano di condizioni di asservimento o regolamento d'uso i servizi tradizionali afferenti ad Istituti Religiosi, alle Amministrazioni Pubbliche, agli Enti pubblici o privati con finalità di assistenza socio-sanitaria o del settore dell'approvvigionamento energetico.

Sono consentite, in sede attuativa del Piano dei Servizi, permuta tra le diverse destinazioni d'uso per servizi senza ricorrere alla procedura di variante.

Le aree per attrezzature e servizi pubblici si distinguono in:

- aree S1 – aree per l'istruzione;
- aree S2 – aree a verde pubblico o ad uso pubblico;
- aree S3 – aree per attrezzature di interesse generale;
- aree S4 – aree a parcheggio.

L'edificabilità nelle aree "S" è stabilita dalle Disposizioni attuative del Piano dei servizi.

CAPO 7 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONTROLLATA

Art. 58 Ambiti soggetti a trasformazione controllata – ATC

Gli ambiti di trasformazione controllata sono individuati dal Documento di piano relativamente ai seguenti ambiti:

- ATS1 –servizi di interesse pubblico e generale di iniziativa privata convenzionata di via

- Ravarino per impianti sportivi e ricreativi;
- ATS2 –servizi di interesse pubblico e generale di iniziativa pubblica in via strada provinciale 25 per ampliamento depuratore inter-comunale;
 - ATS3 –servizi di interesse pubblico e generale di iniziativa pubblica in via strada provinciale 25 per verde pubblico, forestazione e mitigazione ambientale.

58.1 - Modalità di intervento

Gli ambiti di trasformazione controllata ATS sono assoggettati a piano attuativo di comparto se di iniziativa privata, secondo le prescrizioni di capacità edificatoria massima di cui al Titolo 3 dei Criteri attuativi del Documento di piano (artt. 20) e delle relative Schede attuative (art. 21). Negli ATS può essere ammessa l'incentivazione premiale di cui ai Criteri Attuativi del Documento di piano nella misura massima del 15% della capacità edificatoria.

In sede di convenzionamento può essere richiesta una dotazione di servizi di qualità aggiuntiva rispetto le dotazioni minime previste per i servizi dalle presenti norme.

58.2 - Parametri edilizi

La capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione controllata è definita in sede attuativa all'interno degli indici quantitativi previsti dal Documento di piano che sono confermati dalle presenti norme. In sede di variante al Piano delle regole possono essere modificati i parametri edilizi qualitativi o relativi alle distanze ed alle altezze fermo restando la capacità insediativa determinata dal Documento di piano (in termini di superficie territoriale fatte salve le risultanze catastali in sede attuativa).

58.3 – Ambito di trasformazione ATS1 di via Raverino - polo sportivo

In cartografia di piano è individuato un Ambito di trasformazione per servizi di uso pubblico, da attuarsi previo piano attuativo, in via Raverino (ATS1) di iniziativa privata di interesse generale previsto dal Documento di piano agli artt. 20 e 21 dei Criteri attuativi del DP.

L'intervento è rivolto alla realizzazione di un centro sportivo convenzionato a norma dell'art.4 delle Disposizioni Attuative del Piano dei servizi.

La destinazione d'uso è sportiva e ricreativa con i seguenti indici e parametri predeterminati:

- attrezzature sportive coperte: RC 30% ;
- attrezzature di servizio sportivo (esercizi di vicinato, somministrazione alimenti e bevande e attività di ristorazione): non superiore a mq. 200 di SLP;
- parcheggio privato aperto all'utenza: non inferiore a mq. 3.000 compresi spazi di manovra.

Sono ammesse in deroga ai suddetti indici coperture di tipo amovibile e/o stagionale per attrezzature sportive coperte e per attrezzature di servizio sportivo.

Nell'edificazione andranno impiegati materiali coerenti con la tradizione tipologica e costruttiva locale, favorendo l'utilizzo di materiali quali il legno, ferro e vetro con esclusione dell'uso di pennellature e strutture in calcestruzzo prefabbricato; per i manti di copertura è consentito l'uso solo di tegole curve a canale in cotto ("coppi") o di tegole in cotto "tipo coppo" o comunque l'uso di materiali con pigmentazione assimilabile a materiali in cotto,



oppure tetti verdi; sono preferibilmente da impiegarsi strutture in legno prefabbricato o del tipo a secco con caratteristiche di sostenibilità ambientale e bio-architettura.

L'altezza degli edifici di servizio degli impianti sportivi non dovrà superare un piano fuori terra.

Il lotto dovrà essere equipaggiato di idonea piantumazione mitigativa verso l'edificato di prossimità e verso le aree agricole confinanti.

58.4 – Ambito di trasformazione ATS2 di via SP 25 - depuratore inter-comunale

In cartografia di piano è individuato un Ambito di trasformazione per servizi pubblici, da attuarsi con titolo abilitativo diretto, in via Strada Provinciale 25 (ATS2) di iniziativa pubblica previsto dal Documento di piano agli artt. 20 e 21 dei Criteri attuativi del DP.

L'intervento è rivolto alla realizzazione e al potenziamento degli impianti di depurazione inter-comunali.

L'iniziativa è demandata al Consorzio pubblico intercomunale per la depurazione e le aree sono soggette ad esproprio da parte dell'ente competente.

La consistenza e le caratteristiche dimensionali, morfologiche e funzionali delle attrezzature pubbliche sono quelle risultanti dal rispettivo progetto approvato dal competente organo amministrativo.

Il lotto dovrà essere equipaggiato di idonea piantumazione mitigativa.

58.5 – Ambito di trasformazione ATS3 di via SP 25 - verde pubblico

In cartografia di piano è individuato un Ambito di trasformazione per servizi pubblici, da attuarsi con piano attuativo, in via Strada Provinciale 25 (ATS3) di iniziativa privata e pubblica previsto dal Documento di piano agli artt. 20 e 21 dei Criteri attuativi del DP.

In caso di iniziativa privata, la convenzione urbanistica potrà prevedere, a fronte dei rilevanti interessi pubblici derivanti dall'attuazione dell'ambito, la realizzazione di attrezzature di ristoro e ricettive a servizio del verde e in conformità con le norme del PLIS.

L'area rappresenta lo sviluppo ricreativo e turistico del Parco di Interesse Sovracomunale del Lura, ed è assoggettata ad esproprio da parte dell'ente competente in subordine all'iniziativa privata convenzionata.

L'intervento è rivolto alla realizzazione e al potenziamento del verde pubblico o di uso pubblico mediante interventi di riforestazione, piantumazione, creazione di attrezzature anche di tipo fisso per il ristoro, la ricreazione, il turismo e la didattica con particolare attenzione alla bio-architettura, alla temporaneità delle strutture e alla mitigazione ambientale degli impatti.

La consistenza e le caratteristiche dimensionali, morfologiche e funzionali delle attrezzature pubbliche sono quelle risultanti dal rispettivo progetto approvato dal competente organo amministrativo.

TITOLO 4 - TERRITORIO SOGGETTO A TRASFORMAZIONE LIMITATA

CAPO 1 – CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE LIMITATA

Art. 59 Individuazione delle fasce di rispetto

Le parti del territorio non soggette a trasformazione o soggette a trasformazione limitata per effetto dei vincoli amministrativi e vincoli di carattere paesaggistico ed ambientale e idrogeologico, sono così classificati e individuati nella cartografia di piano:

- Area di salvaguardia urbanistico - edilizia (infrastrutture comunali);
- Aree ed immobili sottoposti a vincolo monumentale;
- Rispetto stradale;
- Rispetto cimiteriale;
- Rispetto depuratori;
- Rispetto dai pozzi per acqua ad uso idropotabile;
- Rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico e rete ecologica;
- Rete ecologica comunale;
- PLIS del Parco del Lura;
- Aree boscate;
- Rispetto delle linee di elettrodotti.
- Perimetro del centro abitato;

Art. 60 Area di salvaguardia urbanistico – edilizia (infrastrutture comunali)

Le nuove infrastrutture stradali comunali comportano nelle aree extra urbane l'applicazione di un corridoio di salvaguardia, avente una larghezza minima di ml. 10 per lato strada, fino all'approvazione del progetto esecutivo delle suddette infrastrutture.

Per le nuove infrastrutture ciclopedonali comunali si prevede un corridoio di salvaguardia, avente una larghezza minima di ml. 2,00 per lato pista, fino all'approvazione del progetto esecutivo delle suddette infrastrutture.

Per la realizzazione di tali infrastrutture strategiche comunali sono richiamati i criteri di cui alla DGR 3.12.2008, n. 8579 e dovranno venire realizzate fasce alberate di mitigazione ambientale e protezione acustica.

La realizzazione di tale fascia di mitigazione è a cura e spese degli enti realizzatori delle suddette infrastrutture, e dovrà essere prevista all'interno dei progetti definitivi ed esecutivi.



Art. 61 Aree ed immobili sottoposti a sottoposti a vincolo monumentale

Sugli immobili sottoposti a vincolo monumentale di cui agli art. 21 e 22 del D.lgs n. 42/2004, gli interventi sono assoggettati ad autorizzazione del Ministero dei Beni Culturali. Gli interventi ammessi devono essere orientati alla tutela del bene ed alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie come desumibili dall'analisi diretta del bene nonché dalla documentazione storica e in relazione al contesto nel caso di aree già edificate.

Art. 62 Zone destinate alla viabilità stradale e relative fasce di rispetto

Le fasce di rispetto stradale e le zone dedicate alla mobilità sono destinate alla conservazione e alla protezione della viabilità esistente e alla creazione del nuovo assetto viario.

Le fasce di rispetto stradale e le zone per la mobilità destinate alla viabilità comprendono:

- 1) le strade;
- 2) le intersezioni;
- 3) i parcheggi;
- 4) le fasce di rispetto e le aree per impianti carburanti e relative attrezzature.

L'indicazione grafica delle strade, delle intersezioni e dei parcheggi di nuova costruzione previsti dal PGT ha valore indicativo fino alla redazione del progetto dell'opera.

1) Le strade

Ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e successive integrazioni e modificazioni – le strade sono classificate come segue:

- Tipo A: Autostrada;
- Tipo B: Strada extraurbana principale;
- Tipo C: Strada extraurbana secondaria
- Tipo E: Strada urbana di quartiere;
- Tipo F: Strada locale.

Per quanto non definito nel presente articolo valgono le indicazioni, e le descrizioni di cui allo stesso art. 1 D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e successive integrazioni e correzioni (D.Lgs 10 settembre 1993, n. 360).

Nessun accesso privato potrà essere aperto direttamente dalle aree che fronteggiano la strada in violazione alle norme e alle indicazioni delle tavole di PGT.

Le strade di nuova edificazione dovranno essere, in via generale, alberate.

Per la messa a dimora di alberi e siepi lungo le strade si dovrà far riferimento ai limiti imposti dal D.P.R. n. 495/92 e successive modifiche.

Per le zone da attuare con piano esecutivo le nuove immissioni previste verranno regolamentate in sede di presentazione del progetto, qualora non siano previste dalle Tavole del PGT.

2) *Le intersezioni*

Nelle intersezioni devono essere rispettate le “zone di visibilità” per l’avvistamento reciproco dei veicoli da e per i rami dell’intersezione medesima; il raggio di curvatura della carreggiata deve essere proporzionato al tipo di veicoli che vi possono transitare, alle dimensioni della carreggiata e al tipo di regolamentazione della circolazione (senso unico o doppio senso di marcia).

3) *I parcheggi*

I parcheggi pubblici della rete stradale urbana o extraurbana, sono riportati nelle tavole del Piano dei Servizi.

In sede di progettazione della rete stradale principale e primaria possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.

4) *Le fasce di rispetto e le aree per impianti carburanti e relative attrezzature*

Le fasce di rispetto sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, parcheggi pubblici a raso, percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni e sistemazioni a verde pubblico o di uso pubblico e servizi pubblici connessi, sistemazioni a verde privato, e conservazione dello stato naturale. Sono inoltre ammessi, previa approvazione degli enti competenti:

- cabine di distribuzione dell’energia elettrica e del gas;
- impianti per la distribuzione del carburante ed edifici a servizio della viabilità.

Le fasce di rispetto indicate graficamente nelle tavole del PGT hanno valore indicativo. In ogni caso valgono le prescrizioni del nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e successive modifiche e integrazioni) e dal Regolamento di Esecuzione e di Attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modifiche e integrazioni).

Il limite delle fasce di rispetto equivale al limite di edificabilità, salvo diverse prescrizioni riportate nelle norme particolari di zona ed in relazione all’individuazione del perimetro del centro abitato.

Laddove specificatamente classificate nelle tavole di piano le aree di rispetto, pur rimanendo comunque inedificate, fanno parte della superficie fondiaria o territoriale di intervento ai fini del calcolo degli indici e parametri urbanistici ed edilizi. Allo stesso modo le aree di rispetto fanno parte della superficie di intervento e rientrano nella zona agricola cui appartiene l’azienda oggetto di intervento.

Sono sottoposte a salvaguardia, ai sensi della Normativa del PTCP, i tracciati della rete provinciale e di interesse sovra comunale dei percorsi ciclabili, indicati nel Piano delle piste ciclopedonali e rappresentati nella Carta delle tutele e delle salvaguardie.

In particolare, in prossimità degli incroci con le altre infrastrutture della mobilità non devono verificarsi interruzioni o costituirsi barriere alla continuità delle piste ciclabili al fine di garantirne una adeguata funzionalità.

Le distanze da rispettare dal confine stradale per la realizzazione di recinzioni, per le



piantumazioni e per l'apertura di canali, così come specificato dall'art. 26, D.P.R. 495/1992.

Le cabine contenenti impianti tecnologici devono rispettare dal confine stradale, all'esterno del centro abitato, la distanza minima di 3,00 m così come previsto dall'art. 29, D.P.R. 495/1992.

I manufatti e le installazioni poste all'interno della fascia di rispetto stradale, che presentano uno sviluppo in altezza (alberi, pali, tralicci, antenne, ecc.), devono essere posizionati ad una distanza dal confine stradale superiore all'altezza degli elementi stessi, al fine di evitare eventuali cadute sulla sede stradale (cosiddetto "principio del ribaltamento").

Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale fascia di rispetto sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b), c), d) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005.

Art. 63 Zona di rispetto cimiteriale

La zona di rispetto cimiteriale comprende le aree di rispetto delle attrezzature cimiteriali, nelle quali non è ammessa alcuna nuova edificazione sia fuori terra che interrata nel rispetto del R.R. n.6/2004. Nella zona di rispetto cimiteriale è consentita l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo.

Sono ammessi esclusivamente opere complementari alle attrezzature cimiteriali:

- parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde;
- piccoli chioschi, a titolo provvisorio, per le attività di servizio al cimitero;
- locali tecnici con esclusione della presenza di persone;
- servizi igienici a servizio della struttura.

Sono altresì ammesse le opere di urbanizzazione necessarie per l'accesso e la sosta sia ciclo-pedonale che veicolare.

Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale fascia di rispetto sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b), c), d) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005.

Art. 64 Zona di rispetto depuratori

La zona di rispetto dai depuratori pubblici o privati è di almeno 100 ml. salvo deroghe dell'Autorità sanitaria.

In tale fascia di rispetto non sono ammesse costruzioni, salvo le opere di mitigazione dell'inserimento paesistico, di manutenzione o ampliamento dell'impianto stesso.

Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale fascia di rispetto sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b), c) e d) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005.

Art. 65 Zone di rispetto ai pozzi per acqua ad uso idropotabile

Le zone di rispetto ai pozzi per acqua ad uso idropotabile, individuate nella cartografia di piano sono da intendersi quali fasce di tutela delle risorse idriche riferite alle acque destinate al consumo umano, che, per il territorio in esame si riferiscono ai pozzi dell'acquedotto comunale.

Le zone di rispetto di cui al precedente comma, generalmente, devono avere un'estensione di ml. 200 rispetto al punto di captazione, salvo le deroghe consentite (vedi cartografia) per i pozzi comunali; per tali zone valgono le prescrizioni dell'art. 6 del D.P.R. 24 maggio 1988, n.236, dell'art. 94 del d.lgs. 152/2006 e della DGR 7/12693/2003.

Art. 66 Fascia di rispetto delle linee di elettrodotti

Per i limiti edificatori, in prossimità degli impianti e nelle aree comprese nelle fasce di rispetto delle linee elettriche aeree ad alta tensione, riportate nella cartografia di piano, va rispettata la seguente normativa di riferimento:

- D.M. 21 marzo 1988 e successive modifiche ed integrazioni, recante norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree esterne;
- L. 22 febbraio 2001, n.36, legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici;
- D.P.C.M. 08 luglio 2003, recante limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 HZ) generati dagli elettrodotti;
- Circolare del Ministero dell'Ambiente 15 novembre 2004 prot. DSA/2004/25291, recante la metodologia di calcolo provvisoria per la determinazione delle fasce di rispetto di cui all'art. 6 del D.P.C.M. 8 luglio 2003.

Per le linee a tensione inferiore a 132 kV le distanze dei fabbricati sono quelle indicate dalla norma CEI 11-4, per le linee aeree e dalla norma CEI 11-17, per le linee sotterranee.

In caso di realizzazione di fabbricati in prossimità delle linee elettriche, la relativa compatibilità con la normativa vigente e con eventuali contratti di servitù di elettrodotto accessi sui terreni interessati, è soggetta a preventiva valutazione degli enti gestori delle linee.

In tal caso per le nuove costruzioni di edifici o luoghi destinati a permanenza di persone non inferiore alle 4 ore, l'Amministrazione Comunale può richiedere agli enti gestori il calcolo mirato delle "fasce di rispetto" in corrispondenza delle specifiche campate di linea interessate, determinate secondo le indicazioni del paragrafo 5.1 del Decreto del Ministero dell'Ambiente e Tutela del Territorio e del Mare del 29.5.2008 (in G.U. del 5.7.2008).

In cartografia di piano sono indicate le "distanze di prima approssimazione" (Dpa) relative a ciascun lato dell'asse di percorrenza degli elettrodotti, determinate secondo le indicazioni del paragrafo 5.1.3 del Decreto MATT 29.5.2008.

Art. 67 Fasce di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico

Le fasce di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico sono individuate nella cartografia di piano con riferimento ai RR.DD. del 1904 di polizia idraulica e al Reticolo Idrico Minore vigente. Al di fuori del centro abitato o dalle fasce di rispetto individuate in cartografia di piano, i nuovi edifici dovranno mantenere una distanza minima di ml. 10,00 dal reticolo idrico.

Entro tali fasce non sono ammesse nuove costruzioni, salvo le opere infrastrutturali (ponti, strade, reti tecnologiche, ecc.) e di regolamentazione idraulica.



Per gli edifici esistenti ricadenti entro tali fasce di rispetto sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b), c) e d) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005.

Per le aree di pertinenza degli edifici nelle aree agricole, le recinzioni dovranno essere realizzate in essenze vegetali con eventuale rete metallica o staccionata in legno, e non dovrà superare ml. 1,60 di altezza, senza basamento e senza pilastri in cemento.

Le aree all'interno della fascia di rispetto sono generalmente inedificabili e preposta primariamente alle opere di regimentazione idraulica ambientale per limitare i fenomeni alluvionali ed erosivi, nonché alla tutela dei luoghi di ricarica degli acquiferi.

Art. 68 Rete ecologica comunale

Il PGT recepisce e conferma nel Piano dei Servizi la rete ecologica provinciale relativamente ai nodi di primo livello che comprendono i PLIS (PLIS del Parco del Lura), nonché i nodi di secondo livello che comprendono le aree agricole strategiche di connessione, protezione e conservazione.

Il PGT individua quale rete ecologica comunale, il PLIS del Parco del Lura, e in particolare le aree agricole E2 di valenza paesistica e ambientale che rappresentano gran parte dell'intero territorio comunale.

Ulteriori elementi della REC sono il reticolo idrico, per il quale viene prevista, al di fuori del centro abitato, una fascia di rispetto di ml. 10 dalle rive.

Per quanto concerne i corridoi di primo livello della REP, è presente il torrente Lura, roggia a confine con il Comune di Cassina Rizzardi.

Rispetto ai corridoi di secondo livello provinciale (REP), si richiama quanto sopra relativamente agli ambiti lineari lungo la rete dei corsi d'acqua, i varchi di connessione ecologica, e la connessione con il PLIS del Parco del Lura.

A scala comunale le aree agricole E2 di valenza paesistica ambientale rappresentano l'integrazione rispetto il PTR e PTCP della rete ecologica.

Per i suddetti elementi e componenti si rimanda alla normativa delle aree agricole di cui ai precedenti articoli.

A scala comunale le fasce di rispetto del reticolo idrico minore rappresentano l'integrazione rispetto il PTR e PTCP della rete ecologica. Gli interventi ricadenti entro tali fasce sono regolamentati dal precedente articolo.

Sono comunque richiamate le modalità di cui all'Abaco degli interventi edilizi e del paesaggio – PR 2.

Art. 69 Aree boscate del PIF

Le aree boscate con riferimento alla L.R. 27/2004 ed al Piano di Indirizzo Forestale (PIF) provinciale sono soggette alla salvaguardia prevista delle suddette norme. In tali aree non è ammessa edificazione o trasformazione del bosco e il taglio delle essenze deve essere autorizzato, fatto salvo quanto previsto dalle Norme di attuazione del PIF.

Gli interventi ammessi dovranno essere compatibili con la valorizzazione naturalistica di dette

aree, ai sensi delle NTA del PTCP vigente.

Art. 70 PLIS del Parco del Lura

In cartografia di piano è individuato il Parco di Interesse Sovracomunale Lura istituito con deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia n. 5311 del 24.11.1995, ai sensi dell'art. 34 della LR 30 novembre 1983 n. 86. Per tale ambito sono integralmente fatti salvi e recepiti gli obiettivi e gli indirizzi normativo/disciplinari contenuti nel vigente Piano Particolareggiato del Parco.

Art. 71 Perimetro del centro abitato

La cartografia di piano individua, ai sensi del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e della Circolare Ministero LL.PP. del 29.12.1997, n. 6709/97, il perimetro del centro edificato ai fini della determinazione delle fasce di rispetto stradale. Tale perimetro è sempre modificabile, previa deliberazione del Consiglio comunale, senza che ciò comporti variante al Piano delle regole.



TITOLO 5 – TERRITORIO NON SOGGETTO A TRASFORMAZIONE

CAPO 1 – CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE

Art. 72 Classificazione degli ambiti non soggetti a trasformazione

Le parti del territorio non soggette a trasformazione per effetto dei vincoli a carattere idrogeologico e paesaggistico, sono così classificati e individuati nella cartografia di piano:

- Aree coincidenti con il reticolo idrico.

Art. 73 Prescrizioni per gli ambiti non soggetti a trasformazione

Per gli ambiti non soggetti a trasformazione individuati in cartografia di piano valgono le norme relative alle fasce di rispetto.

Entro tali ambiti è esclusa ogni nuova edificazione salvo opere ed interventi di prevenzione e protezione idrogeologica e bonifica dei siti contaminati e il ripristino o mantenimento dell'attività colturale agricola.

Sono ammessi interventi di tipo infrastrutturale (ponti, paratoie, canaline di irrigazione, servizi a rete) con le modalità di cui all'Abaco degli interventi edilizi e del paesaggio PR 2 .

TITOLO 6 – DISPOSIZIONI PARTICOLARI

CAPO 1 – CONTENUTI E DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Art. 74 Installazione di impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione

Gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione, ove non esclusi, per esigenze paesistico-ambientali, dalle norme specifiche delle diverse zone, sono soggetti a controllo paesistico dell'inserimento in rapporto alle preesistenze e al contesto e sono ammessi solo in posizioni con il minore impatto visivo possibile dei manufatti, evitando superfici metalliche riflettenti e tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico.

Per tali interventi si dovrà attenersi ai criteri dettati dal PTPR (volume 7, capitolo 3) e a quanto indicato nella D.G.R. 11 dicembre 2001, n. VII/7351 come recepiti dal PTR vigente.

Art. 75 Traslazione edificatoria in aree contigue

Fatta eccezione per gli ambiti agricoli E, e per i Piani attuativi/PCC negli ambiti del tessuto edilizio consolidato, è ammesso l'asservimento della potenzialità edificatoria, solo se relativo a lotti omogenei e contigui.

Art. 76 Rapporti di natura civilistica tra lotti confinanti

Tutte le norme e le previsioni del PGT hanno efficacia fatti salvi tutti i diritti e le servitù di terzi, attive e passive, formatesi e/o definite a vario titolo sui singoli lotti e proprietà e nei rapporti tra i singoli lotti ed i lotti ad essi confinanti.

Pertanto le norme del PGT, in particolare le presenti norme del Piano delle regole, non costituiscono né si configurano come elementi derogatori rispetto a tali situazioni.

Art. 77 Deroghe

Ai sensi dell'art. 40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, la deroga alle presenti norme, nei casi di cui ai successivi commi, è consentita esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, senza necessità di preventivo nullaosta regionale e con comunicazione dell'avvio del procedimento agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, è ammessa esclusivamente ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal piano delle regole, dal piano dei servizi e dai piani attuativi.

La deroga può essere assentita anche ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e



localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della Legge Regionale 20 febbraio 1989 n. 6.

Art. 78 Varianti al Piano delle regole

Le previsioni del Piano delle regole sono sempre modificabili, anche in ragione di una diversa definizione e individuazione delle zone e dei parametri da questi stabiliti.

Il Piano delle regole non potrà modificare gli assetti quantitativi predeterminati e regolamentati dal Documento di piano in quanto obiettivi dello stesso relativi ai nuovi ambiti di trasformazione controllata (ATC) aventi capacità edificatoria massima, fatto salvo per la definizione dei parametri edilizi e le norme di dettaglio tipo-morfologiche.

Non sono considerate varianti al piano delle regole le rettifiche ai perimetri di ambiti in sede di rilievi e aggiornamenti cartografici particolareggiati e le rettifiche di cui all'art. 13, comma 14-bis della L.R. n. 12/2005.

Art. 79 Prevalenza

In caso di discordanza tra le presenti norme e quelle del Documento di piano, prevalgono quelle del Piano delle Regole. Per altre definizioni e parametri urbanistico/edilizi non definiti nel Documento di piano, si deve fare riferimento al Piano delle Regole.

Art. 80 Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il piano di governo del territorio

L'uso di terreni che risulti in atto alla data di approvazione del PGT che sia in contrasto con previsioni degli atti del PGT può essere mantenuto sino all'approvazione dei progetti, del piano attuativo, dell'atto di programmazione negoziata o del progetto di opera pubblica che dia esecuzione alle suddette previsioni.

Le costruzioni, che contrastino con le previsioni o le prescrizioni degli atti del PGT, che risultino esistenti alla data dell'adozione del PGT, possono costituire oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo; detta facoltà può essere esercitata solo sino all'approvazione dei progetti, del piano attuativo o del progetto di opera pubblica che dia attuazione agli atti del PGT.

Art. 81 Componente geologica, idrogeologica e sismica

Gli elaborati relativi all'assetto geologico, idrogeologico e sismico, allegati e richiamati come parte integrante dei Criteri attuativi del Documento di Piano sono recepiti integralmente dalle presenti norme, e costituiscono la documentazione di riferimento per la Componente geologica, idrogeologica e sismica (D.G.R. n. 8/1566 del 22/12/2005 D.G.R. n. 8/7374 del 28/05/2008 in attuazione dell'art. 57 della L.R. 12/2005).

Art. 82 Tutela e sviluppo del patrimonio arboreo

Le aree alberate presenti nel territorio comunale devono essere tutelate al fine della conservazione e sviluppo dei valori naturali, ambientali ed ecologici.

A tale scopo, è vietato l'abbattimento degli alberi di alto fusto, salvo il normale avvicendamento delle alberature stesse previa autorizzazione del Comune e con previsione di reimpianto arboreo, entro termini stabiliti.

In tutele zone è prescritta la sistemazione a verde delle aree di pertinenza delle costruzioni, con la collocazione a dimora di alberature costituite da essenze tipiche della vegetazione locale.

Numero, quantità, dimensioni e caratteristiche delle alberature dovranno essere indicati nel progetto.

Le alberature esistenti dovranno essere salvaguardate ed i progetti dovranno essere studiati in modo tale da rispettare le piante esistenti, le quali dovranno essere chiaramente indicate nei disegni e documentate con fotografie.

Norme specifiche sono indicate nelle singole zone per quanto riguarda la piantumazione delle aree libere di pertinenza della edificazione.

Lungo le recinzioni dovrà essere accostata una siepe di essenze locali o tradizionali.

Il progetto dell'impianto arboreo dovrà essere esplicitato negli elaborati a corredo dei progetti dell'intervento edilizio e la piantumazione dell'area dovrà avvenire prima del rilascio della licenza d'uso dei fabbricati.

E' vietato modificare l'andamento naturale del terreno se non nei casi in cui si rende necessario il livellamento dello stesso e nei casi connessi agli interventi edificatori, nei limiti specificati dalle presenti norme.