



COMUNE DI SUELLO

Provincia di Lecco

PIANO

di governo del territorio

Adottato con delibera consiliare n. _____ in data _____.

Approvato con delibera consiliare n. _____ in data _____.

IL TECNICO

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

NORME TECNICHE

PR_B

1° – NORME GENERALI

ART.1. OBIETTIVO DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole valuta e disciplina l'intero territorio comunale fatta eccezione per le aree comprese negli ambiti di trasformazione di espansione individuati nel documento di Piano, ove si opera con piani attuativi disciplinati direttamente dal documento di piano.

Il Piano delle Regole:

- a- definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, 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;
- b- indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- c- individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- d- contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'art. 57, comma 1, lettera b) della L.R. 12/2005;
- e- individua:
 - 1- le aree destinate all'agricoltura;
 - 2- le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - 3- le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

2. ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle regole è costituito dai seguenti elaborati:

PRa Relazione Illustrativa generale

PRb Norme tecniche di attuazione PGT

PRc Norme tecniche di intervento nei vecchi nuclei

PRd Indirizzi e criteri di carattere paesaggistico e ambientale

PRe Modalità di intervento negli ambiti agricoli

PRf Linee guida sviluppo sostenibile

tav. PR1 Previsioni di piano

tav. PR2 Indicazioni per modalità di intervento e tutela nei vecchi nuclei

tav. PR3 Viabilità e mobilità

tav. PR4 Verifica dimensionamento di piano

tav. PR5 Sensibilità dei siti

tav. PR6 Valenza paesaggistica degli ambiti areali

Studio geologico (v. studio ed elaborati dr. E.De Maron - F.Pozza)

Reticolo idrico minore (v.studio ed elaborati dr. E.De Maron - F.Pozza e studio ing. M. Invernizzi)

Zonizzazione acustica (v.studio ed elaborati Fondazione Lombardia per l'Ambiente)

3. MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.G.T.

Il P.G.T. si attua con:

- Ambiti di trasformazione disciplinati all'interno del documento di piano
- Piani Attuativi ove previsto nei singoli ambiti per meglio regolare il recupero e le riorganizzazioni urbanistiche con programmi e modalità di intervento coordinate con il Comune nella visione generale del riassetto degli ambiti e dei servizi o urbanizzazioni di interesse specifico o generale
- Permesso di costruire
- Permesso di costruire convenzionato
- D.I.A. (denuncia Inizio Attività) o titolo equivalente.

Gli interventi saranno preceduti da una valutazione di coerenza ambientale, tenendo conto dei vincoli esistenti, della sensibilità e valenza paesistica dei siti, degli indirizzi per la tutela del paesaggio.

Il documento di piano connette direttamente le azioni di sviluppo alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali con eventuale eccezione degli interventi pubblici e di quelli di interesse pubblico o generale, di cui all'art. 9, comma 10 della L.R. 12/2005. Le previsioni contenute nei piani attuativi e degli ambiti di trasformazione, nonché loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime dei suoli.

ART. 4. CARATTERISTICHE DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI

Gli strumenti attuativi verranno redatti nel rispetto della normativa di riferimento.

Nella loro formulazione il Comune potrà in particolare chiedere di:

- fissare appositi arretramenti lungo le strade e zone di rispetto intorno ad attrezzature ed impianti di pubblico interesse od intorno ad edifici di interesse artistico o ambientale o storico, secondo le necessità della circolazione, la strutturazione urbanistica programmatica e le esigenze di tutela ambientale;
- precisare, articolandola, la densità edilizia nei singoli isolati o gruppi di isolati, purchè ciò non comporti alcuna alterazione della edificabilità complessiva prevista dal P.G.T.;
- cambiare il parcellario sia attraverso la modifica e la rettifica dei confini, sia attraverso la ricomposizione e la rifusione per razionalizzare l'edificazione ed anche per razionalizzare le incidenze di aree pubbliche sulle singole proprietà comprese nel P.A.;
- realizzare le opere di urbanizzazione necessarie previ accordi con gli enti erogatori o gestori del servizio;
- precisare e dettagliare le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione di uso pubblico nonché quelle di attuazione degli standards urbanistici secondo le dotazioni del Comune, che interessano l'ambito di intervento.
- individuare opere di mitigazione ambientale per rendere coerente, con il contesto urbano e ambientale, l'intervento o edificazione in progetto.

Oltre ad eventuali ulteriori prescrizioni contenute nella disciplina dei diversi Piani costituenti il PGT, sono in ogni caso subordinati a preventivo Piano Attuativo (PA) gli interventi che prevedano:

- ristrutturazione urbanistica
- nuova edificazione con qualsiasi destinazione il cui intervento preveda una SU superiore a mq. 1.500
- ristrutturazione e cambio di destinazione per interventi con una SU superiore a mq. 1.500
- nuova edificazione di insediamenti produttivi di SU superiori a mq. 3.000
- suddivisione in lotti di complessi industriali esistenti con SU superiore a mq. 3.000
- gli interventi di modifica e trasformazione delle medie strutture commerciali esistenti fino agli ampliamenti, comunque assentibili dalle norme del piano.

ART. 5. DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Ai fini delle presenti norme vale quanto stabilito dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. e dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

ART. 6- REGOLAMENTO EDILIZIO

Il regolamento edilizio comunale disciplina, in conformità alla L.R. 12/2005, alle altre leggi in materia edilizia ed alle disposizioni sanitarie vigenti:

- a- le modalità di compilazione dei progetti di opere edilizie, nonché i termini e le modalità per il rilascio del permesso di costruire, ovvero per la presentazione della denuncia di inizio attività;
- b- le modalità di compilazione dei progetti di sistemazione delle aree libere da edificazione e delle aree verdi in particolare e le modalità per la relativa valutazione;
- c- le modalità per il conseguimento del certificato di agibilità;
- d- le modalità per l'esecuzione degli interventi provvisori di cantiere, in relazione alla necessità di tutelare la pubblica incolumità e le modalità per l'esecuzione degli interventi in situazioni di emergenza;
- e- la vigilanza sull'esecuzione dei lavori, in relazione anche alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza;
- f- la manutenzione e il decoro degli edifici, delle recinzioni prospicienti ad aree pubbliche e degli spazi non edificati;
- g- l'apposizione e la conservazione dei numeri civici, delle targhe con la toponomastica stradale, delle insegne, delle strutture pubblicitarie e di altri elementi di arredo urbano;
- h- le norme igieniche di particolare interesse edilizio, in armonia con il regolamento locale di igiene;
- i- la composizione e le attribuzioni della commissione edilizia, se istituita, ai sensi dell'articolo 30 della L.R. 12/2005;
- j- il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici, la promozione del

- risparmio energetico e la diffusione dell'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;
- k- lo sviluppo sostenibile dell'edilizia, con modalità costruttive, indicazioni sul risparmio idrico, contenimento inquinamento acustico e compatibilità interventi col clima acustico

ART. 7. PERMESSO DI COSTRUIRE

Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono subordinati a permesso di costruire o titoli abilitativi equivalenti, fatto salvo quanto disposto dall'art. 41 della L.R. 12/2005

Nel rispetto delle normative di settore, aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, della sicurezza del cantiere, della sicurezza degli impianti e, in particolare, delle disposizioni contenute nel d. lgs. 42/2004 (codice dei beni culturali e del paesaggio), i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- a- interventi di manutenzione ordinaria;
- b- interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d- realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture ed i piccoli animali allevati all'aria aperta ed a pieno campo, nelle aree destinate all'agricoltura, fatte salve le specifiche indicazioni d'ambito;
- e- strutture temporanee di cantiere.

Per le opere pubbliche dei comuni, la deliberazione di approvazione del progetto, assistita dalla relativa validazione ai sensi del D.Lgs. 12.04.2006 n. 163 e del suo D.P.R. 05.10.2010 n. 207.(Regolamento di attuazione), ha i medesimi effetti del permesso di costruire.

Oltre ad eventuali ulteriori prescrizioni contenute nella disciplina dei diversi Piani costituenti il PGT, sono in ogni caso subordinati a preventivo Permesso di Costruire con Convenzione (PCC) gli interventi che prevedano:

- una ristrutturazione per una SU superiore a mq. 750
- gli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso superiori a 750 mq di SU

ART. 8. INTERVENTI SU BENI DI INTERESSE PAESAGGISTICO

Per l'esecuzione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio soggetti a vincolo ambientale, deve essere richiesta l'autorizzazione paesaggistica. I proprietari o aventi titolo, devono astenersi dall'avviare i lavori fino a quando non ne abbiano ottenuta l'autorizzazione paesaggistica stessa.

L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio.

Non è comunque richiesta l'autorizzazione paesaggistica:

- a) per 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;
- b) per gli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
- c) per il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste, purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.

ART.9. CARATTERISTICHE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.

Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile o al titolo legittimamente, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso secondo le disposizioni vigenti.

Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti di terzi. La data di inizio e ultimazione dei lavori è immediatamente dichiarata al comune, secondo le modalità indicate nel regolamento edilizio.

ART.10. PRESUPPOSTI PER IL RILASCIO DEL PERMESSI DI COSTRUIRE

Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti di pianificazione, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigenti.

Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

Nel periodo intercorrente tra l'adozione e la definitiva approvazione degli strumenti di pianificazione comunale, a richiesta del dirigente del competente ufficio comunale, il dirigente della competente struttura regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione dei predetti strumenti. Sino all'approvazione degli atti di PGT secondo quanto previsto dalla L.R. 12/2005 e s.m.i., in caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni degli strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda stessa.

La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi cinque anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico.

ART. 11. RIFERIMENTI E NORME IN VIGORE E DEROGHE

Per quanto non esplicitamente previsto dal PGT si fa riferimento alla legislazione in vigore ed in particolare alle indicazioni della L.R. n. 12/2005.

Sono ammesse deroghe a tutte le prescrizioni del presente Piano soltanto ai fini della realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico riguardanti i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra fabbricati, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, in coerenza a quanto disposto all'art. 40 della L.R., 12/2005 e s.m.i..

La deroga può essere assentita anche ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi e nei limiti indicati alla L.R. 6/89 e s.m.i.

ART. 12. INTERVENTI REALIZZABILI MEDIANTE DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Chi ha titolo per presentare istanza di permesso di costruire ha facoltà alternativamente e per gli stessi interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, di inoltrare al comune denuncia di inizio attività, fatta eccezione per gli interventi edificatori nelle aree destinate all'agricoltura, disciplinati dagli artt. 59 e 60 della L.R. 12/2005 e da queste norme.

Nel caso di interventi assentiti in forza di permesso di costruire, è data facoltà all'interessato di presentare denuncia di inizio attività per varianti che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruire dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

La denuncia di inizio attività è disciplinata dalla L.R. 12/2005 e dal Regolamento Edilizio.

ART. 13. CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

I titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione del contributo di costruzione secondo le modalità stabilite dalla legislazione vigente.

Il contributo di costruzione non è dovuto, ovvero è ridotto, nei casi espressamente previsti dalla legge o dalla regolamentazione in vigore.

ART. 14. ONERI DI URBANIZZAZIONE

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dai comuni,

con obbligo di aggiornamento ogni tre anni, in relazione alle previsioni del piano dei servizi e a quelle del programma triennale delle opere pubbliche, tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali.

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

Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi alle seguenti opere: strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi alle seguenti opere: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo, strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, presidi per la sicurezza pubblica, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, cimiteri.

Per quanto riguarda la definizione degli oneri ed il loro pagamento si rimanda a quanto stabilito all'interno della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Nel contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione non sono comprese le tariffe e gli altri diritti eventualmente richiesti, anche in misura forfettaria, per l'allacciamento alle reti elettriche, telefoniche e del gas e ad ogni altro servizio pubblico dei quali sia già dotata la zona interessata all'intervento.

Negli ambiti di trasformazione e nei piani attuativi sarà applicata la maggiorazione del contributo di costruzione ai sensi della L.R. 12/2005 art. 43 e s.m.i. nella misura del 5%.

ART. 15. CONVENZIONE DEI PIANI ATTUATIVI

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

- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, o asservimento ad uso pubblico con onere di manutenzione a carico dei proprietari (a insindacabile determinazione del Comune), delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, delle aree per attrezzature pubbliche ed interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non sia ritenuta opportuna dal comune, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione e/o asservimento, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.
- la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le

caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della L.R. 12/2005, è corrisposta la differenza; al comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale;

- altri accordi convenuti tra i contraenti secondo i criteri approvati dai comuni per l'attuazione degli interventi.

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

Con la convenzione saranno altresì regolate le indicazioni perequative, di mitigazione e compensazione ambientale previste per gli ambiti specifici.

ART. 16. CESSIONE DI AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il titolo abilitativo alla edificazione, quale condizione di efficacia e ove occorra, è accompagnato da una impegnativa unilaterale, da trasciversi a cura e spese degli interessati, per la cessione al comune, a valore di esproprio o senza corrispettivo nei casi specifici previsti dalle normative vigenti, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento.

E' comunque assicurata la disponibilità degli spazi necessari per l'installazione della rete dei servizi strumentali all'esecuzione della costruzione o dell'impianto oggetto del titolo abilitativo.

ART. 17. INDICI E PARAMETRI EDILIZI.

Gli indici urbanistici ed i parametri edilizi fissano i limiti dimensionali entro i quali viene regolata l'attività di urbanizzazione e di edificazione; essi sono specificati come segue:

Superficie territoriale (St:mq)

Per superficie territoriale, espressa in mq., si intende la superficie di una zona omogenea inclusa nei comparti perimetrali. Detta superficie va misurata al netto della viabilità principale di piano regolatore, al lordo delle fasce di rispetto nel caso in cui ad esse è sovrapposto segno grafico di edificabilità. A questo parametro vanno applicati gli indici di fabbricabilità territoriale.

Non sono comprese nella superficie territoriale le aree appartenenti al demanio provinciale o statale nonché quelle occupate da impianti dei servizi a rete o da corsi d'acqua naturali od artificiali le quali, pur se campite dagli atti del PGT come edificabili, non sono computate né per l'attribuzione di quota della potenzialità edificatoria espressa in valore assoluto né per la definizione, sulla scorta dell'eventuale indice, della potenzialità edificatoria massima del territorio oggetto

di piano attuativo con la relativa attribuzione.

Superficie fondiaria (Sf:mq)

E' la superficie netta del lotto ricompreso negli specifici ambiti espressa in mq., al netto delle aree destinate alla viabilità principale, secondaria e delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. A questo parametro vanno applicati gli indici di fabbricabilità ed utilizzazione fondiaria previsti per gli specifici per la singola area.

Indice di fabbricabilità territoriale (It:mq.)

Esprime in Su l'edificabilità massima ammissibile su di una certa superficie territoriale; detto indice è indicato in valore assoluto oppure in m^2 di Su su m^2 di St. La Su è attribuita uniformemente a ciascuna porzione della St.

Indice di fabbricabilità fondiaria (If:mq.)

Esprime in superficie utile l'edificabilità massima ammissibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria

Superficie utile aggiuntiva per compensazione

Rappresenta la superficie utile massima aggiuntiva dovuta agli incrementi derivanti dall'acquisizione di area da cedere all'amministrazione comunale per compensazione o realizzazione di opere di urbanizzazione aggiuntive, anche esterne al lotto di intervento, per un importo non inferiore al contributo di costruzione dovuto per l'intervento stesso.

Superficie utile aggiuntiva per incentivi

Rappresenta la superficie utile massima aggiuntiva sul lotto dovuta agli incentivi previsti.

Volume (V: mc)

Ai soli fini del calcolo degli oneri e degli abitanti teorici si definisce Volume il prodotto della SIp per l'altezza virtuale di 3,20 m.

Si definisce volume virtuale ai fini del calcolo dei parcheggi pertinenziali, della valutazione di impatto ambientale o di altre prescrizioni di legge, il prodotto della SIp per un'altezza virtuale di m 3,20.

Superficie coperta (Sc: mq)

E' l'area della massima proiezione orizzontale del perimetro del fabbricato, computata al lordo degli sporti.

Non vengono considerati agli effetti della superficie coperta sporti di sbalzo fino a max. m.1.50 (gronde, balconi, pensiline, aperte e non praticabili superiormente, costituenti la copertura degli accessi agli edifici,); ove lo sbalzo dovesse superare m. 1.50, sarà considerato interamente nella superficie coperta.

Non vengono altresì computati agli effetti della superficie coperta i box o accessori alla residenza che risultano completamente interrati rispetto al piano naturale di campagna (ovvero in cui l'intradosso del solaio di copertura sia inferiore a quello di campagna su almeno tre lati), con uno strato di almeno 30 cm. di terra vegetale coltivabile a prato ed inserite in modo adeguato nella sistemazione esterna e fatto salvo il rispetto della superficie drenante. Agli effetti della superficie coperta

vengono computati, oltre agli edifici principali, i portici e tutti i fabbricati accessori, compresi quelli a carattere provvisorio.

Sono escluse del calcolo della superficie coperta le piscine e le vasche all'aperto.

Per i fabbricati con destinazione diversa da quella residenziale, oltre alle parti indicate precedentemente, non sono conteggiati ai fini della superficie coperta le superfici occupate da pensiline aggettanti aperte su tre lati e con lato sporgente di misura inferiore a 3,00 m e per uno sviluppo massimo sul perimetro del fabbricato pari al 25%, nonché da impianti di depurazione o da volumi tecnici non utilizzata ai fini della produzione.

In caso di distacchi maggiori rispetto a quelli sopraindicati, l'intero sporto è computato. Le aree coperte da pensiline non dovranno essere utilizzate ai fini dello svolgimento continuativo delle attività ma per la risoluzione di problematiche relative alle protezioni atmosferiche di carico/scarico delle merci

Sono altresì esclusi i muri di sostegno e di recinzione.

Sono fatte salve tutte le eccezioni di legge finalizzate al risparmio energetico.

Rapporto massimo di copertura (Rc: %)

Il rapporto massimo di copertura è dato dal rapporto, espresso in per cento, tra l'area della superficie coperta e la superficie fondiaria del lotto.

Superficie utile (S.u.)

E' la somma delle superfici chiuse delle specifiche unità immobiliari; è misurata al netto dei muri perimetrali e tavolati e al netto dei collettori fissi verticali e divisori come scale e vani ascensore a servizio di più unità immobiliari. Sono altresì inclusi nella superficie utile i porticati o loggiati a patto che:

1. non siano ad uso condominiale e permanentemente devono essere destinati a tale uso e la loro superficie non deve essere superiore a mq. 80 o inferiore al 20% della superficie coperta del fabbricato

2. siano piccoli porticati o loggiati in edifici di superficie utile massima di mq. 350 qualora la loro superficie in pianta sia inferiore al 10% della superficie in pianta del fabbricato (limitatamente al solo piano terra)

Per i fabbricati e le unità immobiliari con destinazione residenziale, sono altresì esclusi dalla superficie utile:

a.- i vani completamente interrati o seminterrati (vano con quota del pavimento finito inferiore ad 1,40 m rispetto alla quota zero), purchè siano destinati a funzioni accessorie o di servizio alle abitazioni e purché non abbiano altezza interna superiore a 2,50 m, misurata dal piano del pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura finito, senza considerare le eventuali controsoffittature;

b.- le superfici a parcheggio privato costituite come pertinenza trascritta di edifici o di unità immobiliari,

c.- i vani sottotetto se aventi altezza media interna non superiore a m 2.40 considerando l'intero sottotetto sino all'intradosso dei suoi elementi strutturali, sia laterali che orizzontali e di copertura

d.- i balconi incassati;

e.- i manufatti tecnici per allacciamenti e impianti tecnologici, corentemente inseriti nell'ambiente e/o nell'edificio;

f.- i portici e le gallerie aperte, purchè soggette a servitù di pubblico transito mediante atto pubblico

Nel caso di presenza di acqua di falda superficiale a seguito di presentazione di relazione geologica dimostrativa, nonché in presenza di alta quota del piano di scorrimento della pubblica fognatura atta a ricevere le acque reflue, è consentita la ricarica del terreno per un'altezza max. di m. 1,00; il calcolo della superficie utile sarà riferito alla quota del terreno così sistemato.

Per i fabbricati e le unità immobiliari con destinazione diversa da quella residenziale (o, comunque, a prevalente destinazione diversa da quella residenziale), è costituita dalla somma delle superfici di ciascun piano o soppalco, entro e fuori terra, misurate al netto delle murature perimetrali portanti o di tamponamento ed al netto:

a.- delle superfici occupate da impianti di depurazione o da impianti tecnologici non utilizzati per la produzione, nonché di quelle occupate da impianti posti su pensiline o tettoie, aperte su tutti i lati, per la produzione di energia elettrica o di calore da fonte solare, il tutto nel rispetto del rapporto di copertura;

b.- della proiezione a terra di silos e di serbatoi esterni al fabbricato.

Superficie non abitabile (SNA)

E' la somma delle superfici destinate ad attività e usi accessori rispetto alla destinazione principale. Comprende gli ambienti coperti ma non chiusi, come logge, balconi e porticati liberi; i locali destinati ad attività culturali e ricreative collettive compresi in edifici plurifamiliari e di uso condominiale; i locali destinati al ricovero degli automezzi, ad attività manuali legate alla vita familiare come lavanderia, stenditoio, etc. nonché ripostigli e locali destinati esclusivamente ad impianti tecnici come locale caldaia, locale macchine ascensore.

E' misurata al netto dei muri perimetrali e al netto dei collettori fissi verticali (scale, vano ascensore).

Superficie lorda di pavimento (SLP)

E' la somma delle superfici fuori terra (ed entro terra qualora sia prevista la permanenza di persone) destinate a residenza, ad attività produttive, commerciali, direzionali e di servizio; comprende sia i locali destinati a residenza ed al lavoro che i vani per accessori, deposito di merci ed attrezzi nonché i locali per gli impianti tecnici e servizi.

E' misurata al lordo delle murature perimetrali portanti o di tamponamento. L'unità di misura della Slp è utilizzata, in particolare, per applicare le disposizioni di legge o di regolamento che fanno esplicito riferimento a tale unità nonché per la determinazione dei contributi per i titoli abilitativi, riferiti alle costruzioni ed agli impianti destinati alle attività non residenziali e, in caso di piani attuativi, della soglia minima dell'importo dovuto per opere di urbanizzazione.

Superficie di vendita di un esercizio commerciale (Sv)

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende l'area circoscritta, separata e distinta destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, camerini, espositori e simili, al netto da muri perimetrali, pilastri e tramezzi interni. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, la superficie determinata dalla proiezione dei vani scala, del vano ascensore, rampe e montacarichi, e comunque i locali di qualunque natura nei quali non sia normalmente consentito l'accesso al pubblico; mentre per i soli centri commerciali gallerie e passaggi di

comunicazione interni comuni.

Nel caso di attività di vendita esclusiva di merci ingombranti, non immediatamente amovibili e a sola consegna differita (es. mobilifici, autoconcessionarie, legnami, materiali edili) la superficie di vendita è computata nella misura di 1/8 della superficie lorda di pavimento. In tali esercizi non possono essere introdotte e vendute merci con caratteristiche diverse da quelle indicate se non verificate e computate in riferimento alla propria SV e in maniera proporzionale.

Superficie lorda commerciale (Slc)

rappresenta la superficie lorda dell'esercizio commerciale, comprensiva di tutti gli spazi e strutture esclusi dal conteggio della SV come sopra indicata; sono comprese nella Slc le murature perimetrali

Ciglio stradale in zone urbane (CS) ai fini delle distanze (DS)

E' definito dalla linea che separa il confine stradale esistente come definito dal codice stradale. Per le strade in previsione si farà riferimento agli specifici progetti e programmi comunali. Le distanze previste dal ciglio stradale si misurano a quadro e raggio. Nei vari ambiti vengono fissate distanze minime dal ciglio stradale per l'edificazione.

Perimetro degli edifici (PE)

Definisce il perimetro delle strutture edificate fuori terra al fine della verifica delle distanze ammissibili dal ciglio stradale e dai confini di proprietà.

E' costituito dal contorno di qualunque struttura edificata verticale, compresi pilastri, setti verticali situati anche in superfici definite aperte.

Pareti finestrate (PF)

E' la parete di un edificio in cui sono realizzate aperture per l'aereoilluminazione di locali abitabili. Ai fini del presente articolo per locali abitabili si intendono i locali che prevedono la permanenza di persone sia per usi abitativi (che per attività produttive, commerciali, direzionali).

Superficie filtrante (SF)

E' la parte fondiaria che consente l'assorbimento delle acque piovane; si considerano filtranti le superfici a parcheggio o carrabili che siano pavimentate in modo da consentire una superficie filtrante $\geq 30\%$. I corpi di fabbrica eventualmente interrati dovranno essere contenuti complessivamente nel 60% della superficie del lotto, per assicurare adeguata permeabilità all'area.

Distanza dai confini di proprietà (Dc)

Definisce la distanza minima intercorrente tra il perimetro dell'edificio e i confini di proprietà, misurata a quadro e raggio. Pilastri e setti portanti verticali in genere contribuiscono a determinare il perimetro degli edifici e pertanto anche da essi dovrà essere osservato il limite di distanza stabilito.

Gronde, balconi e pensiline con sporgenza fino a max di 150 cm., sono ammessi senza essere considerati ai fini della distanza dei confini di proprietà, che sarà invece misurata dal perimetro dell'edificio.

Nel caso di fabbricati esistenti il bordo esterno delle gronde dovrà in ogni caso distare almeno m. 3,00 dal confine, fatte salve le situazioni pregresse, ove lo sbalzo delle gronde non sarà ampliabile.

Distanze tra fabbricati

Salvo diversa indicazione prevista dalle N.T.A., la distanza minima tra i fabbricati, costruiti sul medesimo lotto o su lotti diversi, o fra i fronti prospicienti di uno stesso edificio, non può essere inferiore all'altezza del fronte più alto, con un minimo di m. 10.00.

Le distanze tra i fabbricati vanno misurate a quadro e raggio.

Le distanze minime tra i fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, devono corrispondere alla larghezza della sede stradale e maggiorate delle distanze topografiche minime previste dai cigli stradali e di quanto precisato dall'art. 9 del D.M. 02.04.1968.

Qualora le distanze tra fabbricati come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse vanno maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Qualora un edificio sorga in una zona a confine di altre zone con caratteristiche diverse, la distanza minima tra gli edifici non potrà essere inferiore a quella risultante dal doppio della maggiore distanza minima prevista dai confini ed in ogni caso non dovrà risultare inferiore alla maggiore delle distanze previste tra fabbricati nelle due zone interessate.

Le prescrizioni del presente articolo non si applicano nei seguenti casi:

- per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni nella zona dei vecchi nuclei, nel qual caso le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recenti e prive di valore storico, artistico e ambientale;
- quando i fabbricati siano inseriti in piani attuativi convenzionati con previsioni planivolumetriche;
- quando uno dei due fabbricati è un box o un manufatto per servizi tecnologici che abbia altezza inferiore a m. 2.50.

Pilastri e setti portanti verticali in genere contribuiscono a definire il perimetro dell'edificio e pertanto anche da essi si dovranno osservare i limiti di distanza stabiliti.

Le parti interrato delle costruzioni possono essere realizzate - in tutte le zone- a confine, salva sempre l'applicazione di quanto prescritto dall'art.873 del codice civile. Per parti interrato delle costruzioni si intendono quelle aventi una copertura il cui intradosso del solaio sia posto ad una quota inferiore al piano di campagna

Nel caso di interventi diversi da quelli di nuova costruzione, di ampliamento, di sopraalzato e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, può essere mantenuta la preesistente distanza dai confini.

Altezza degli edifici

Costituisce l'altezza degli edifici dal livello del terreno sistemato; si determina misurando sulla verticale la distanza intercorrente tra la quota media del marciapiede o della strada nel tratto antistante e la quota più alta tra quella della linea di gronda e quella dell'intradosso dell'ultimo piano abitato (escluso quindi il sottotetto agibile ma aventi altezze inferiori all'abitabilità).

Nel caso l'intradosso dell'ultimo piano abitato sia inclinato, si considera la media. Nel caso il sottotetto abbia altezza media pari o superiore a m. 2.40, nell'altezza si considera anche quella media del sottotetto, includendovi lo spessore del solaio e pavimento di calpestio del sottotetto stesso. Per i fronti arretrati o che non prospettano su strade o marciapiedi, la quota inferiore di riferimento nella misurazione sarà la media delle quote di intersezione tra il terreno sistemato al contorno delle facciate.

Non è considerato ai fini dell'altezza, la parte di semi- interrato emergente dal terreno fino ad una altezza massima di m. 1,00

L'altezza media del sottotetto si determina dal rapporto tra volume sottotetto ricompreso tra filo interno delle murature perimetrali, estradosso dell'ultimo solaio, intradosso delle falde di copertura e la relativa superficie.

L'altezza media dei prospetti è costituita dal rapporto tra area dei fronti stessi e il relativo perimetro.

L'altezza massima è costituita dalla misurazione più elevata determinata in ogni punto del perimetro dell'edificio, con le modalità sopra esposte.

Area edificabile

E' la porzione di terreno alla data di adozione del presente PGT, nella disponibilità del proponente destinata all'edificazione. Non è consentito l'asservimento di superfici già precedentemente asservite con atto d'obbligo a costruzioni, salvi i casi in cui si attribuisca all'area un'edificabilità maggiore. Non sono possibili fattispecie in cui è consentito l'asservimento di lotti non contigui se non per quanto previsto per gli ambiti destinati all'agricoltura e fatto salvo le eventuali disposizioni specifiche degli ambiti riportate nelle disposizioni attuative dei singoli piani.

Sono fatte salve eventuali maggiori volumetrie ammesse dallo strumento in vigore. Le aree di pertinenza degli edifici possono essere identificate anche tra quelle ubicate in una diversa proprietà, confinanti con l'area di sedime degli edifici e aventi la stessa destinazione funzionale. In tale caso devono essere asservite mediante atto, contestualmente all'ottenimento del titolo abilitativo all'edificazione, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Le aree di pertinenza degli edifici esistenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio sono quelle che permettono di assicurare il rispetto degli indici di edificabilità dello stesso. Se già sature devono intendersi asservite per l'intera loro estensione, senza impegno per le adiacenti proprietà di terzi.

Il vincolo di asservimento delle aree decade con la demolizione degli edifici che hanno dato origine all'asservimento o con l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche che ne modifichino il presupposto.

ART. 18. CONVENZIONE TRA PROPRIETARI

Per l'osservanza dei parametri ed indici edilizi previsti nei vari ambiti, sono ammesse convenzioni tra confinanti in particolare circa i rapporti di densità edilizia, i rapporti tra aree coperte e aree fondiarie, distanze dai confini.

Le convenzioni dovranno essere stipulate per atto pubblico trascritto e depositato presso l'Amministrazione Comunale, unitamente alla richiesta del permesso di costruire o titolo equivalente.

Circa la distanza dai confini la convenzione è presunta se esiste già un fabbricato sul confine. In tal caso è quindi possibile edificare a confine senza la stipula di convenzione purchè il nuovo edificio coincida o sia contenuto nel frontespizio già costituito e rispetti tutte le altre disposizioni del regolamento edilizio e delle presenti norme tecniche. La concessione ad una delle parti di costruire a distanza dal confine di proprietà inferiore ai minimi stabiliti prevederà contestualmente l'impegno della controparte a costruire a distanza maggiore in modo tale da assicurare comunque la distanza minima prescritta tra fabbricati; la convenzione in deroga non è ammessa quando il confine di proprietà è anche limite tra consolidato urbano e ambiti agricoli.

ART. 19. CARATTERISTICHE CONDIZIONATIVE DELL'EDIFICABILITA' DEI SUOLI.

Nel territorio comunale non sono ammessi nuovi insediamenti abitativi, produttivi e/o depositi nuovi né ampliamenti, ristrutturazioni edilizie o tecnologiche di fabbricati esistenti che:

- Non abbiano idoneo e diretto accesso adeguatamente sistemato e mantenuto da esistenti strade pubbliche, oppure da strade vicinali o private delle quali sia garantita la sistemazione e manutenzione per la loro funzionalità.
- Non dispongano di allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica o non sia stabilito l'impegno ad effettuare l'allacciamento con le relative modalità.
- Non dispongano di allacciamento alla rete dell'acquedotto comunale o non sia stabilito l'impegno ad effettuare l'allacciamento con le relative modalità.
- Non dispongano di smaltimento delle acque bianche, nere o di rifiuto per attività produttive o terziarie ovvero non sia stabilito l'impegno ad effettuare lo smaltimento con le relative modalità . I mezzi di smaltimento e le modalità di allacciamento dovranno essere ritenuti idonei all'Amministrazione Comunale e dovranno rispondere alle norme di legge nonché di regolamenti vigenti in materia.

ART. 20. MISURE DI PROTEZIONE

20.1 Prescrizioni generali

Le nuove costruzioni, le ricostruzioni, le ristrutturazioni di edifici esistenti e di manufatti in genere, da chiunque eseguiti, privato o ente pubblico, non devono danneggiare o deturpare il paesaggio naturale ed urbano e i beni protetti ai sensi del d. lgs. 22.1.2004 n. 42 e succ. integrazioni.

20.2. Vincolo paesaggistico

Gran parte del territorio comunale è sottoposto a vincolo paesaggistico.

In questi ambiti l'edificazione ed ogni intervento sono pertanto sottoposti alle norme del d. lgs. 22.01.2004 n. 42 e successive modifiche e integrazioni.

In generale gli interventi saranno valutati paesaggisticamente osservando anche gli indirizzi di tutela raccolti in apposito fascicolo da ritenersi parte integrante di queste NTA., tenendo altresì conto della tavola che evidenzia la sensibilità dei siti e la valenza paesaggistica degli ambiti areali.

20.3. Taglio degli alberi ad alto fusto

Il taglio degli alberi ad alto fusto, in ambiti a parco e verde connesso a sistema urbano con ville private, è soggetto a valutazione da parte della Commissione per il Paesaggio.

Il taglio dovrà avere forte motivazione esplicitata da relazione di agronomo e dovrà contestualmente prevedere le compensazioni ambientali da valutare nell'istruttoria del provvedimento autorizzativo.

20.4. Sistemazione di terreni in pendio

Le sistemazioni dei terreni in ambiti urbani consolidati osserveranno le seguenti prescrizioni:

- a- i muri di controripa avranno ciascuno altezza massima di m. 1.50, misurata dalla quota del terreno sottostante derivante da sbancamento, eseguiti o rivestiti in pietra naturale a spacco; saranno ammesse terre armate con fronte verde, in sostituzione dei muri ammessi;
- b- la profondità dei terrazzi o arretramenti dovrà essere di almeno m. 5.00;
- c- l'eventuale terrazzamento può essere ottenuto anche con la formazione di terrapieni di riporto contenuti da muri di sostegno che avranno comunque altezza massima di m. 1.00, arretramento minimo di m. 5.00 dai confini, rivestimento delle pareti a vista in pietra naturale a spacco; saranno ammesse terre armate con fronte verde, in sostituzione dei muri ammessi;
- d- lungo i confini di proprietà e lungo il ciglio stradale non sono ammessi riporti;
- e- il profilo di eventuali rilevati o riporti dovrà avere pendenza massima di 2/3, quello delle scarpate derivate da scavi avrà pendenza non superiore a 35°
- f- la conformazione dei terreni a balze nonché a terrazze naturali esistenti dei terreni dovrà essere salvaguardata in tutti gli ambiti agricoli
- g- nelle sistemazioni di terreni in pendio saranno definite modalità di raccolta e smaltimento delle acque piovane, per evitare scarichi sui terreni sottostanti.

20.5. Movimenti di terra

Nelle zone agricole, nelle aree di rispetto, negli ambiti non boscati di interesse paesaggistico ed ecologico, nei parchi e verde connessi al contesto urbano, i movimenti di terra sono ammessi solo se finalizzati alla sistemazione agraria del terreno, alla loro coltivazione o alla realizzazione di opere e manufatti compatibili con la destinazione urbanistica; in queste zone le quote rosse di sterro e di riporto non potranno superare il massimo di m. 1.00, saranno ammesse solo per comprovate esigenze, e dovranno distare almeno m. 1,50 dal confine.

Ogni movimento di terra che vari il profilo del terreno dovrà essere preventivamente sottoposto a permesso di costruire.

I movimenti di terra sono vietati negli ambiti di non trasformazione (fasce di rispetto di corsi d'acqua, boschi).

20.6- Protezione dei nastri stradali

Valgono le norme seguenti:

- a- a protezione del nastro stradale l'edificabilità deve osservare dal ciglio della strada e/o dal confine stradale le distanze minime stabilite dall'art. 4 del D.M. 01.04.1968 n. 1404 o quelle eventualmente maggiori fissate dal P.G.T. e dal Nuovo Codice Stradale;
- b- a protezione del nastro stradale, i manufatti che non costituiscono edificazione, osservano invece le distanze minime fissate da criteri di sicurezza, da eventuali disposizioni in vigore ed in particolare dal Nuovo Codice Stradale.
- c- nella fascia di protezione, rispetto stradale, è consentita unicamente la realizzazione di opere a servizio della strada, con esclusione di quelle aventi carattere di edificazione, nel rispetto delle disposizioni vigenti che disciplinano le singole opere. E' esclusa, all'esterno dell'AT6, qualsiasi attività nonché la costruzione di nuovi impianti carburanti, autolavaggi, depositi materiali ecc. Nella realizzazione di manufatti tecnologici, ivi comprese cabine Enel, si dovranno comunque osservare le distanze previste dal Codice della Strada e prevedere arretramenti o spazi per la sosta degli autoveicoli degli addetti alla manutenzione e per consentire i lavori di manutenzione senza interferenze con il traffico stradale.
- d- le costruzioni esistenti nelle fasce di rispetto non sono ampliabili; in esse sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per consentire il loro utilizzo al livello attuale;
- e- lungo le strade campestri, vicinali-consortili e di bonifica, le distanze di protezione si misurano dall'asse stradale e salvo diversa indicazione del PGT sono così fissate: per gli edifici, per i manufatti in genere e le alberature di alto fusto minimo m. 10.00 m.;
- f- nelle zone di edilizia consolidata, oltre alla norma generale che precede, vale anche la seguente: gli edifici che sorgono in fregio ad una strada pubblica o privata aperta al pubblico transito, che non sia a fondo cieco, e che sia aperta al traffico dei veicoli debbono rispettare dal filo stradale gli arretramenti minimi fissati dall'art. 9 del D.M. 02.02.1968 riferendoli alla larghezza prevista della sede stradale;
- g- sono aree di non trasformazione le fasce di rispetto situate in corridoi ecologici, o che interferiscono con linee di visibilità panoramica; sono aree individuate nelle previsioni di piano; in tali ambiti sono vietati movimenti di terra e recinzioni che non siano a servizio di strade e di opere tecnologiche stradali;

20.7. Aree cimiteriali e relativo rispetto

Le zone a vincolo cimiteriale sono destinate alla costruzione ed all'ampliamento dei cimiteri, nonché alle relative aree di rispetto.

In tale zona vi è l'obbligo di rispettare, mantenere e sviluppare il verde esistente.

Nelle zone di rispetto cimiteriale non è consentita a terzi privati alcuna edificabilità, salvo la formazione di parcheggi pubblici, nonché la realizzazione di piccole costruzioni per la vendita di fiori e oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti (max. mq. 25, h. max. m. 2.50)

L'autorizzazione alla realizzazione dei sopracitati manufatti potrà essere rilasciata solo a titolo precario per un periodo di tempo determinato.

Queste aree ricadono nella disciplina del testo unico delle Leggi Sanitarie approvato con R.D. 27.07.1934 n. 1265, con le successive modifiche e integrazioni, vedi anche art. 8 del Regolamento Regionale in materia di attività funebri e cimiteriali, approvato con del. Cons.Reg. n. 06 in data 09.11.2008.

20.8. Rispetto dei corsi d'acqua naturali

Lungo i corsi d'acqua sono istituite fasce di tutela come previsto dal Reticolo Idrico Minore. Dette aree possono essere destinate alle opere di sistemazione idrogeologica ed alla normale conduzione agricola del fondo. In tali zone sono escluse tutte le altre destinazioni. Si tratta di ambiti di non trasformazione.

Per i fabbricati e manufatti esistenti, ricadenti nelle zone di rispetto dei corsi d'acqua, sono ammesse esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.; non è ammesso il cambio di destinazione d'uso che crei un aumento della capacità insediativa o della possibilità di permanenza delle persone. Nei corsi d'acqua e nelle relative fasce di rispetto si opera in conformità della regolamentazione di polizia idraulica prevista nello studio e definizione del Reticolo idrico minore. Non è ammesso procedere a interrimento o convogliamento in tubazione di rogge o scoli che sono indicati come parte del sistema idrologico comunale. I corsi d'acqua e corpi idrici vengono tutelati con riferimento al D. Lgs. 03.04.2006 n. 152.

20.9. Fasce di rispetto per pozzi, sorgenti, serbatoi acquedotto

Lo studio idrogeologico del Comune fornisce indicazioni per il rispetto di pozzi e sorgenti che sono altresì indicate nelle tavole delle previsioni di piano.

In questi ambiti devono essere tutelate le acque destinate al consumo umano, in conformità al decreto lgs. 02.02.2001 n. 31 e successive modifiche e integrazioni, alla parte terza del d.lgs. 03.04.2006 n. 152, alle disposizioni regionali in materia di tutela delle acque destinate al consumo umano.

Nelle aree di rispetto assoluto è vietata qualsiasi edificazione e trasformazione, fatte salve le opere e interventi necessari per il prelievo e l'utilizzo delle acque, da realizzare in conformità alla specifica normativa di settore.

Nelle fasce di rispetto dei pozzi sono vietate le seguenti attività:

- * dispersione di fanghi ed acque reflue
- * accumulo di concimi chimici, fertilizzanti e pesticidi
- * dispersione di acque meteoriche di dilavamento stradale
- * gestione di rifiuti
- * stoccaggio di prodotti chimici o sostanze radioattive
- * centri di raccolta rifiuti
- * demolizione e rottamazione materiali
- * pozzi perdenti
- * pascolo e stabulazione del bestiame (eccedente 1 kg. per ettaro di azoto)
- * stoccaggio di rifiuti reflui e/o sostanze chimiche pericolose

20.10. Fascia di rispetto per gasdotti

Sul territorio comunale sono presenti gasdotti per alimentare le reti di centri abitati e grandi utenze. Con gli interventi i gasdotti saranno preventivamente localizzati nelle tavole di progetto. Nella fascia di m. 8.00 di larghezza, su ogni lato del gasdotto, ogni opera o trasformazione del suolo dovrà acquisire il nulla osta dell'Ente proprietario e gestore del gasdotto. Sarà osservato il D.M. interno

24.11.84, sulla sicurezza per il trasporto, distribuzione, accumulo e utilizzazione di gas naturale con densità non superiore a 0.8, nonché il D.M. 17.04.2008 Ministero sviluppo economico con regole tecniche per realizzazione e sorveglianza gasdotti

20.11. Fascia di rispetto per linee di elettrodotti e sorgenti di campi elettromagnetici

Nel comune sono presenti elettrodotti aerei di alta tensione.

Le fasce di rispetto sono determinate secondo le modalità stabilite dal Ministero dell'Ambiente e come precisate per le linee elettriche dall'Ente gestore la Soc. Terna-Rete Elettrica Nazionale e potranno aumentare in ragione al calcolo di prima approssimazione che dovrà essere effettuato dal gestore dell'elettrodotto al fine di garantire il rispetto dell'obiettivo di qualità per l'esposizione ai campi elettromagnetici, pari a $3\mu\text{T}$ (micro Tesla)

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. 08 luglio 2003.
- D.M. del 28 maggio 2008 Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti.

Nelle aree interessate dall'attraversamento di elettrodotti la possibilità di edificare è subordinata al rispetto dei limiti di qualità di cui all'art. 4 del D.P.C.M. 8 luglio 2003 (limite di esposizione della popolazione a campi magnetici della frequenza di 50 HZ generati dagli elettrodotti). 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.

Da elettrodotti aerei, di potenza anche limitata, si dovrà in ogni caso rispettare quanto previsto dall'art. 11 del DPR 07.01.1956 n. 164 che prevede di mantenere anche per installazione di cantiere o presenza anche temporanea di persone, la distanza minima di m. 5.00. Interventi che dovessero ricadere in queste fasce di rispetto dovranno preventivamente acquisire il parere ARPA, Terna e Enel.

Le aree ed ambiti destinati all'installazione degli impianti di telecomunicazione e radio/TV sono regolati da L.R. 11/2001 e da del. G.R. VII/7351/2001; viene stabilita una fascia di prima approssimazione di m. 200 dalle installazioni; in tale fascia si verificheranno i limiti di esposizione ai campi elettromagnetici stabiliti dal DPCM 08.07.2003 per le persone che dovranno occupare le nuove strutture da realizzare. Fra impianti di telecomunicazione e radio/TV deve essere conservata

una distanza minima di m. 1.000. Ai fini della tutela del paesaggio, non sono ammessi nuovi impianti di telecomunicazione:

- nella parte di territorio comunale a valle della SS36
- a monte della SS36 per una fascia di m. 100

20.12. Ambiti sottoposti ad attenzione per rischio archeologico

Nelle eventuali opere di scavo in ambiti di rischio archeologico si nominerà un tecnico con competenze di archeologia, che valuterà il rischio archeologico nello sviluppo del progetto preliminare e sovrintenderà ai lavori e relazionerà circa la mancanza di ritrovamenti. Nel caso di ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico, gli stessi devono essere immediatamente posti a disposizione degli Enti competenti, dandone contestuale comunicazione al responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale. I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti devono essere immediatamente sospesi per lasciare intatti i ritrovamenti, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti. Le modalità di intervento saranno definite con la Soprintendenza per i beni archeologici.

ART. 21. RECINZIONI

Negli ambiti del consolidato urbano e di trasformazione, fatte salve specifiche prescrizioni, è ammessa recinzione di altezza massima uguale a m. 2.00 lungo i confini di proprietà; la parte inferiore della recinzione potrà essere realizzata in muratura per una altezza massima di m. 0.60; la parte superiore, fino al limite dell'altezza massima, dovrà essere di tipo trasparente.

Le altezze delle recinzioni verranno riferite alla quota più bassa del terreno naturale.

Nelle aree di non trasformazione non sono consentite nuove recinzioni.

Per la realizzazione di strade pubbliche o private, nel consolidato urbano, sono ammesse murature di controripa e di sostegno con paramento esterno realizzato o rivestito in pietra naturale con le caratteristiche dimensionali richieste dalla situazione dei luoghi. Anche in questo caso soprastante alla muratura potrà essere posata recinzione trasparente avente altezza massima di m. 1.50.

Lungo le strade provinciali le nuove recinzioni di privati, ove e come ammesse, devono distare dal confine stradale e dal ciglio stradale almeno m. 5.50, salvo maggiori distanze che si rendano necessarie per osservare allineamenti preesistenti o progetti di adeguamento della viabilità.

Da strade campestri, consorziali, private, sottoposte a servitù di uso pubblico, la distanza minima delle recinzioni dall'asse stradale, ove e come ammesse, viene fissata in m. 3.00; fatto salvo il rispetto delle maggiori larghezze stradali e degli allineamenti previsti dalla viabilità di PGT, del piano dei servizi e da progetti stradali già approvati dal Comune o Ente competente.

Nelle strade di interesse comunale interne al consolidato urbano, la distanza minima dall'asse stradale per le recinzioni di nuovo impianto è di m. 5.00.

Gli allineamenti dell'asse stradale potranno da parte dell'Amministrazione Comunale essere rettificati in sede di rilascio del permesso di costruire o D.I.A. per recinzione, allo scopo di migliorare l'agibilità e la viabilità della strada, nonché la

visibilità. Lungo i percorsi pedonali previsti le recinzioni, ove e come ammesse, osserveranno la distanza minima di m. 1.50 dall'asse.

Le piste ciclopedonali sono assimilate a strade campestri ai fini delle distanze delle recinzioni dal loro asse.

ART. 22 ACCESSO CARRABILE

Si considera "accesso" ogni entrata carrabile da una strada pubblica o privata di pubblico dominio in un lotto.

Ogni accesso carrabile deve rispondere ai seguenti requisiti:

- avere assicurata una buona visibilità all'innesto con la strada;
- evitare ogni intralcio alla circolazione;
- avere l'area di raccordo alla strada con una pendenza non superiore al 3% per almeno m. 5.00 dal ciglio della strada o dal filo del marciapiede e deve essere pavimentata;
- l'acqua piovana deve essere incanalata e raccolta in modo da non defluire verso la strada;
- il confine tra area privata ed area pubblica o di uso pubblico deve essere opportunamente contrassegnato con soglie o manufatti affini;
- i cancelli carrabili e porte di autorimesse debbono aprirsi verso l'interno della proprietà privata e, fatta eccezione per i vecchi nuclei, dovranno distare in generale almeno m. 5.00 dal ciglio della sede stradale;
- la recinzione eventuale deve essere raccordata all'accesso con smussi a 45°;
- l'area interessata dall'arretramento dell'accesso carrabile dovrà essere articolata in modo tale da consentire la sosta di almeno un autoveicolo.

Presso l'accesso a fabbricati plurifamiliari di nuova costruzione dovranno essere lasciati all'esterno della recinzione un posto macchina per ogni alloggio in aggiunta alla dotazione di parcheggi prevista dalla L. 122/89. La stessa prescrizione si applica nel caso di realizzazione di nuove recinzioni di pertinenza di aree interessate da edifici plurifamiliari.

La prescrizione dei posti auto esterni non si applica solo e soltanto se sono rispettate tutte le seguenti prescrizioni:

- il parcheggio sia raggiungibile con un percorso massimo di m. 20 partendo dal cancello pedonale del lotto in oggetto
- il parcheggio abbia almeno 5 posti liberi per la maggior parte della giornata. Tale prescrizione dovrà essere certificata con apposito atto da parte della Giunta Comunale

Qualsiasi strada anche privata a fondo cieco, che dà accesso a due o più unità abitative, dovrà avere una larghezza minima di m. 5.00. Sulla S.P. 49 e 52 non sono ammessi nuovi accessi carrabili privati; sarà invece ammesso l'adeguamento di quelli esistenti, previo assenso dell'Ente gestore e proprietario.

ART. 23- DIRETTIVE URBANISTICHE PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI

Per favorire una più razionale evoluzione dell'apparato commerciale locale di quartiere, si prevede di adeguare e potenziare i negozi di vicinato; sarà così evitato, nelle zone residenziali, l'insediamento di strutture commerciali con:

- superficie di vendita superiori a mq. 150 (S.U.)
- superfici per accessori e servizi pertinenziali alla vendita, superiori a mq. 200 (S.U.)

Nella ristrutturazione di negozi esistenti si osservano inoltre le seguenti prescrizioni:

- adeguamento dello spazio di vendita e dei servizi connessi,
- recupero di spazi per parcheggio.

Per le attività in atto e per eventuali subentri nei vecchi nuclei sono fatte salve le superfici di vendita preesistenti quand'anche fossero superiori a mq. 150.

Nelle zone di vecchio nucleo le unità immobiliari situate a piano terra con attività commerciali presenti alla data di adozione del PGT, non potranno essere riconvertite in residenza. La dotazione di parcheggi potrà essere monetizzata per le strutture commerciali situate nei vecchi nuclei, qualora venga dimostrata l'indisponibilità di adeguati spazi.

Negli ambiti D1 ad uso produttivo, con uno specifico piano di recupero convenzionato, potrà essere ammessa ristrutturazione di insediamenti esistenti con la realizzazione di medie strutture commerciali, con superficie di vendita max. mq. 800 (S.U.) e superfici accessorie pertinenziali (servizi e depositi) di max. mq. 400 (S.U.), superficie di vendita ricompresa tra mq. 151 e mq. 800.

In queste ristrutturazioni si dovrà:

- escludere la vendita al dettaglio dei generi alimentari. Sarà invece ammesso: commercio e attività di servizio (utensileria, arredamento, tessuti, moda, pelletteria, elettrodomestici, strutture per il tempo libero quali palestre, centro di estetica e benessere)
- previo studio di razionalizzazione delle viabilità, gli accessi saranno da concordare con l'Amministrazione Comunale e comunque dovranno essere adeguati al tipo di traffico indotto;
- recuperare la dotazione minima di parcheggi con obbligo di apertura al pubblico, in ragione di 100% della SIp;
- osservare:- rapporto massimo di copertura del lotto: 40%;
 - indice di utilizzazione fondiaria: max. 0.8 mq/mq.;
 - altezza massima: m. 10.50;
 - distanza minima tra medie strutture commerciali e/o per il tempo libero ammesse: :m. 500,00 (misurazione a raggio)
- Questi insediamenti commerciali sono tuttavia subordinati alla formazione di piano commerciale da parte dell'Amministrazione Comunale, che definisce :
 - a- la superficie complessiva dei possibili insediamenti commerciali nel settore non alimentare e nel rispetto delle indicazioni di programmazione della provincia di Lecco;
 - b- le possibili localizzazioni per la compatibilità dell'insediamento con il contesto e con le vie di accesso.

ART. 24. DOTAZIONE DI PARCHEGGI ED AREE DI MANOVRA

Ogni posto macchina deve possedere i seguenti requisiti:

- essere immediatamente accessibile da uno spazio sgombro (strada-passaggio- area di manovra) di adeguata dimensione;
- consentire il parcheggio o la rimozione dell'automobile comodamente, con sicurezza ed in ogni momento, senza doverne rimuovere altre;
- essere disimpegnato dalla strada in punti controllabili e tali da non creare pericolo o disagio per il traffico;
- avere le seguenti dimensioni minime:

a- per autovetture:

- in autorimessa singola m. 5.00x2.70;
- in autorimessa multipla m. 5.00x2.50;
- all'aperto m. 5.00x2.50;
- per diversamente abili m. 5.00x3.50

b- per autocarri ed autobus m. 12.00x3.50;

c- per motociclette e scooter m. 2.50x1.0;

d- per autoarticolati m. 20.0x3.50.

La congruità dello spazio sgombro di disimpegno o di manovra deve essere dimostrata graficamente; per le autovetture si richiede comunque uno spazio minimo di manovra m. 5.50 (larghezza corsello).

Per gli insediamenti residenziali dovranno essere organizzati all'esterno della recinzione del lotto i posti macchina di parcheggio previsti dall'art. 22 delle presenti NTA. La manovra per il parcheggio degli autoveicoli dovrà essere agevole e sicura.; ogni posto auto dovrà essere disimpegnato singolarmente.

Il rapporto tra superficie totale a parcheggio e quella netta dei posti auto dovrà essere non superiore a 2.20. Ogni intervento di nuova costruzione e di ristrutturazione dovrà assicurare la dotazione minima di box o parcheggi previsti dalla legge 24.03.1989 n. 122 e sue successive modifiche e integrazioni oltre ai parcheggi esterni previsti al precedente art. 22 per la residenza ed a quelli esterni indicati al successivo art. 29.1 per il produttivo. Il volume di riferimento viene computato considerando in m. 3.00 l'altezza virtuale di ogni piano; non sono considerate nel computo dei volumi, le parti accessorie interrato con altezza pari o inferiore a m. 2.50, né i vani tecnologici. E' fatta salva la dotazione di parcheggio indicata specificatamente nei singoli ambiti di intervento. Per gli edifici ad uso commerciale, terziario, direzionale, la quantità di parcheggio sarà di 100 mq/100 mq. di S.L. (vendita e accessori), si tratta di parcheggi di uso pubblico, funzionali alla specifica attività; sono fatte salve diverse indicazioni e norme relative agli ambiti specifici. Negli edifici ad uso promiscuo la dotazione di parcheggi va calcolata separatamente per le porzioni di edificio aventi diverse destinazioni.

Fatta salva la dotazione minima della l. 122/89, nel caso di realizzazione di attrezzature ed edifici con destinazione particolare (scuole, case di cura, servizi privati aperti al pubblico) il progetto di queste opere dovrà essere accompagnato da una relazione esplicativa motivata, relativamente al dimensionamento degli specifici parcheggi interni ed esterni, per valutare e definire eventuali maggiori dotazioni di parcheggi. Allorchè il richiedente dimostri l'impossibilità di realizzare sul lotto, in tutto o in parte, la dotazione prescritta, oppure l'Amministrazione Comunale giudichi che il disimpegno del parcheggio possa costituire una fonte di disturbo o di pericolo per il traffico, nell'ambito di una convenzione da trascrivere, si può prevedere che i parcheggi mancanti siano ricavati anche in aree esterne al

lotto, nelle immediate contiguità. Parimenti, esclusivamente nelle zone di vecchio nucleo, i parcheggi per residenza, uffici e piccoli negozi sopra indicati potranno essere monetizzati solo nel caso in cui l'Amministrazione Comunale ritenga che l'intervento proposto non pregiudichi l'equilibrio dei parcheggi della zona. Sono fatte salve le destinazioni e situazioni esistenti, nelle loro specifiche dimensioni d'uso.

ART. 25. VIABILITA' COMUNALE E DI INTERESSE SOVRACCOMUNALE

Le piste ciclopedonali previste avranno piano di calpestio di larghezza minima di m. 2.00, salvo quanto diversamente ed esplicitamente disciplinato nel PGT.

Lungo le strade campestri e di interesse comunale esistenti si manterrà l'attuale larghezza ed andamento stradale; lungo il tracciato saranno realizzabili piazzuole per la manovra dei mezzi agricoli e degli autoveicoli, onde rendere possibile il transito nei due sensi degli automezzi.

La via per Annone, ha carattere di traffico industriale; la via Provinciale, per Lecco e la SS36 hanno carattere di strade di grande percorrenza, tutte le altre vie hanno carattere di strade residenziali. Le recinzioni ammesse lungo le strade avranno caratteristiche tecniche e statiche definite in modo tale che l'area di arretramento abbia la quota del piano stradale e possa essere attrezzata per percorsi pedonali ed arredo urbano, pertinenziali alla strada. Per le caratteristiche delle nuove strade si fa riferimento al piano dei servizi ed alle indicazioni dei specifici ambiti di intervento. Per le strade di valenza provinciale e statale, carreggiata e banchine stradali saranno definite dall'Ente competente, nell'ambito delle fasce di rispetto.

La realizzazione di nuove strade sarà preceduta dalla valutazione di impatto acustico stabilita dall'art. 8 comma 2 della l. 447/1995 e dall'art. 5 della L.R. 13/2001, seguendo modalità e criteri stabiliti con D.G.R. n. 7/8313 del 08.03.2002. Non sono ammessi nuovi accessi privati diretti sulla S.R. 639 e SS36.

ART. 26. INDICAZIONI DI ORDINE EDILIZIO AMBIENTALE E GENERALE

Riferimenti e valutazioni di ordine tipologico/ambientale

La tipologia tradizionale locale per l'edilizia residenziale è quella delle case isolate o piccoli condomini nella Brianza, fatta salva la caratteristica per i vecchi nuclei e le c.ne rurali per i nuclei periferici.

Le coperture dovranno essere a capanna o a padiglione con materiali tradizionali tipo coppi e tegole di laterizio, cotto, nei colori naturali anticati o testa di moro. Sono ammessi i "tetti verdi". Possono essere ammessi materiali di pregio tipo lastre di pietra nei colori di tonalità grigio, grigio/verde.

La tinteggiatura dei prospetti sarà del colore delle terre, da campionare; sono ammesse zoccolature in pietra e rivestimenti in pietra o in mattoni che richiamino l'architettura rurale nell'insieme dell'edificio.

I prospetti dovranno essere uniformi, evitando frammentazioni o emergenze eccessive nella articolazione dei corpi di fabbrica.

Scale di accesso potranno essere esterne ai corpi di fabbrica o a sbalzo, fino a quota m. 2.50 rispetto a quella del terreno; scale, corpi scala o vani ascensori a quote superiori rispetto a m. 2.50 da terra, dovranno essere integrate nell'edificio;

parimenti i balconi potranno avere sbalzi non superiori a m. 1.50 rispetto al perimetro del fabbricato.

Non sono ammessi abbaini, cappuccine o elementi similari, emergenti rispetto alle falde di copertura nell'ambito di vecchi nuclei.

Il recupero dei sottotetti, previsto dall'art. 63/64 della L.R. 12/05, oltre alle specifiche condizioni fissate dalla legislazione, dovrà osservare i caratteri ambientali e tipologici della zona ed evitare la frammentazione delle linee di gronda mantenendone la continuità; nelle falde di copertura dovranno essere altresì evitate emergenze rispetto alle falde di copertura che invece dovranno raccordarsi con colmi e converse, mantenendo la pendenza uniforme e non superiore al 45%. Nella valutazione dei progetti e della relativa compatibilità ambientale si terrà conto della "tavola della sensibilità dei siti" e degli indirizzi per la tutela del paesaggio contenuti nell'apposito fascicolo normativo.

Gli interventi edilizi e di trasformazione del suolo, urbanisticamente ammissibili, dovranno essere coerenti con il quadro di riferimento paesaggistico provinciale; a tale proposito ogni progetto sarà corredato da una ricognizione speditiva del contesto per evidenziare cartograficamente e fotograficamente lo stato dei luoghi e la coerenza dell'inserimento ambientale delle nuove opere.

L'accatastamento e deposito all'esterno di materiali e manufatti dovrà avere carattere temporaneo; si prescrive tuttavia che l'area occupata non superi il 30% dell'area scoperta del lotto e che l'altezza dei depositi sia inferiore a m. 2.50.

I depositi esterni dovranno tuttavia essere tenuti con ordine e localizzati in luoghi mascherati da fabbricati e piantumazioni esistenti; sono fatte salve prescrizioni diverse per i singoli ambiti; parametri di riferimento diversi dovranno essere definiti con una specifica convenzione che preveda modalità d'uso e interventi di mitigazione.

Tutela dall'inquinamento

Negli ambiti ad uso produttivo è vietato l'insediamento, l'ampliamento e la permanenza di industrie che provocano emissioni, scarichi, rumori e rifiuti che non osservino i limiti stabiliti da norme in vigore per gli ambiti interessati. Nelle zone residenziali sono escluse le attività produttive e comunque le attività che risultino incompatibili con il carattere residenziale della zona stessa.

In particolare sono escluse le attrezzature per lavorazioni nocive, moleste, inquinanti e/o che svolgano anche in parte lavorazioni che generano vapori, fumi, nonché scolo di acque, rifiuti solidi e liquidi, rumori che possano creare pericolo o molestia alle persone, con riferimento a parametri e normative vigenti. Su tutto il territorio sono inoltre escluse le attività produttive soggetta all'art. 2 del D. Lgs. n. 334/1999 (Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose).

Negli Ambiti di Trasformazione, nei Pianti Attuativi, di ristrutturazione urbanistica e nei Piani di Recupero i progetti dovranno essere corredati da una relazione di previsione di clima acustico che faccia riferimento oltre che allo stato di fatto anche alle opere infrastrutture e trasformazioni urbanistiche previste che attestino il rispetto dei limiti prescritti per la zona interessata dal DPCM 01.03.91 e successive modifiche ed integrazioni (Limiti massimo di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno)

Il Comune adotterà piano per l'illuminazione; gli interventi osserveranno le indicazioni di questo piano per contenere l'inquinamento luminoso ed i consumi di energia elettrica.

Raccordo con la strumentazione geologica, idrogeologica e sismica

Le classi di fattibilità geologica sono individuate sulla Carta di fattibilità allegata allo studio geologico che costituisce parte integrante del PGT.

Le classi di fattibilità riconosciute, i caratteri distintivi, i caratteri limitanti e le prescrizioni si intendono qui richiamati integralmente. Per tutte le aree inserite nelle classi di fattibilità sono comunque richieste le indagini previste dal D.M. 14 settembre 2005 "Norme tecniche per le costruzioni".

Nello studio geologico è anche indicata la particolarità e la relativa classificazione e normativa cui si deve fare riferimento. Le zone e le fasce di rispetto della rete idrica minore sono riportate negli elaborato di PGT e costituiscono ambiti di non trasformazione urbanistica; sono ambiti da tutelare; le limitazioni e le possibilità di intervento sono esplicitate nella regolamentazione del reticolo idrico minore.

Ambiti soggetti a trasformazione urbanistica

Sono definiti Ambiti di Trasformazione le parti del territorio individuate graficamente nelle tavole di Piano che rappresentano gli obiettivi di sviluppo e consumo di suolo all'esterno del consolidato urbano

Tali ambiti sono normati dal documento di piano che fissa i criteri ed i limiti quantitativi e qualitativi degli interventi, nonché la dotazione infrastrutturale e di servizi. Ogni ambito è specificamente regolato da una scheda che indica le modalità e regole di intervento; negli interventi da realizzare in questi ambiti si applica la maggiorazione del contributo di concessione.

A piano attuato questi ambiti verranno inclusi nel tessuto urbano consolidato e normati secondo la specifica zona di appartenenza.

Tutela dei prati naturali

Il PGT persegue la tutela non solo dei boschi, già tutelati dalle normative regionali e provinciali, ma anche i prati naturali, con specifico riferimento alle aree esterne al tessuto consolidato. Gli ambiti prativi sono considerati oggetto prioritario di tutela e conservazione dalla "Direttiva habitat" dell'Unione Europea.

Le misure sono orientate a:

- impedire il cambio di destinazione d'uso del suolo
- impedire attività che modifichino l'assetto pedologico e idrogeologico del contesto o che disturbino o danneggino la cotica erbosa
- favorire e incentivare attività che contribuiscono alla conservazione degli spazi prativi quali il pascolamento controllato di ovini o caprini gestito ed operazioni di controllo del bosco e dell'arbusteto, ecc.

Qualsiasi manomissione del suolo deve rispettare i sentieri pedonali esistenti alla data di adozione del PGT, che, anche se non individuati sulla mappa catastale, devono essere conservati e di cui deve essere garantito il libero transito. Il Comune può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento dei sentieri esistenti o l'apertura di nuovi passaggi pedonali.

II° PRESCRIZIONI D'AMBITO

ART. 27. NORME GENERALI

Le nuove costruzioni, le ricostruzioni, le ristrutturazioni di edifici esistenti, gli interventi edilizi in genere e di trasformazione dei suoli, debbono rispettare le norme generali del precedente capitolo e quelle specifiche che seguono.

Gli edifici e le attrezzature per attività produttive e depositi, già esistenti ed in esercizio al momento dell'adozione del PGT, localizzati al di fuori delle zone ad uso produttivo potranno essere interessati da interventi di sola manutenzione ordinaria e straordinaria; nel caso di cessazione dell'attività produttiva in atto negli insediamenti esistenti, la ristrutturazione o trasformazione del fabbricato o la ricostruzione dello stesso avverrà nel rispetto delle indicazioni specificate dal PGT per i singoli ambiti.

Nelle riorganizzazioni urbanistiche con riconversione in residenza di ambiti già ad uso produttivo sarà svolta indagine preliminare ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. n. 152/2006 per accertare che il livello delle concentrazioni soglia di contaminazione non sia superato. Qualora dall'indagine preliminare risulti superato il CSC, si provvederà al risanamento e bonifica del terreno previa formazione piano di caratterizzazione secondo le indicazioni del D.Lgs.03/04/2006 n. 152, prima di procedere a realizzare gli interventi previsti.

I progetti per la nuova edificazione dovranno contemplare:

- valutazione previsionale del clima acustico ai sensi dell'art. 8 comma 3 L.Q. n. 447/95
- documentazione previsionale di impatto acustico ai sensi dell'art. 8 comma 2 LR 447/95

La valutazione e documentazione dovranno essere predisposte da tecnico competente in acustica ambientale secondo modalità e criteri previsti dalla Regione. Per ogni intervento si dovranno evidenziare le modalità di scarico dei liquami e delle acque pluviali; sarà prevista la separazione delle acque; sarà altresì valutata in sede di progettazione la necessità di trattamento di disoleazione di trattamento delle acque di 1° pioggia in conformità alle indicazioni della R.L.

In tutto il territorio comunale, anche in zone di rispetto, sarà inoltre consentita, previa verifica e valutazione paesaggistica, l'edificazione di manufatti pertinenti a servizi di pubblica utilità (energia elettrica, illuminazione, telefono, gas, acquedotto, fognatura), costruiti direttamente sia dagli Enti che dai privati interessati, nonché piccoli manufatti di interesse per la tradizione e devozione del luogo di altezza max. m. 3.00 e volume max. mc. 10.00, proposti da Enti o associazioni legalmente istituiti e riconosciuti, che si occuperanno altresì della relativa manutenzione.

Questi manufatti non verranno computati volumetricamente e per essi si potrà derogare alla distanza dai confini e dal filo stradale previste per la zona interessata; si osserveranno comunque le norme fissate dal codice civile e criteri di sicurezza e funzionalità tenendo anche conto di quanto specificato all'art. 20 di queste norme; per l'edificazione di cabine elettriche si richiamano anche le indicazioni dell'art. 34 di queste NTA.

L'edificazione in prossimità di cabine Enel ed elettrodotti interrati, a distanza inferiore di m. 10,00 dagli stessi, è subordinata alla verifica di compatibilità circa

l'esposizione ai campi elettromagnetici. Nelle zone di NON TRASFORMAZIONE, (fascia di rispetto ed ambiti evidenziati nelle previsioni di piano) sono ammesse esclusivamente tubazioni e reti interrato, senza modifiche nella morfologia del terreno e dello stato dei luoghi, nonché opere relative alla manutenzione e regimazione dei corsi d'acqua. I nuovi insediamenti a carattere residenziale, produttivo, commerciale, di servizio, dovranno distare almeno m. 100.00 da stalle esistenti. Eventuali pollai per uso familiare (max 20 polli/conigli), ove i manufatti siano verificati e ammissibili con i parametri di zona, dovranno osservare distanza minima di m. 10,00 da fabbricati esistenti e m. 5,00 dai confini di proprietà.

Ogni intervento dovrà osservare le indicazioni e prescrizioni dei seguenti atti:

- Studio geologico e sismico con specifica delle classi di fattibilità e pericolosità sismica
- Regolamento del reticolo idrico minore
- Zonizzazione acustica con la relativa normativa e regolamentazione
- Regolamento edilizio comunale
- Regolamento locale di igiene
- Normativa di prevenzione incendi, sicurezza, abbattimento barriere architettoniche
- Norme sul contenimento e risparmio energetico, con relative regole comunali e generali

Ogni intervento dovrà altresì essere coerentemente inserito nell'ambiente e tener conto degli elementi di interesse paesaggistico, ambientale e storico esistente, conformemente alle indicazioni degli elaborati grafici.

I vincoli esistenti, nonché gli elementi di interesse storico, architettonico, archeologico, della tradizione del luogo censiti, saranno da evidenziare e osservare nella progettazione di qualsiasi intervento che possa avere interferenza o contatto. Gli interventi edilizi e di trasformazione del suolo in generale dovranno essere progettati in modo tale da tutelare gli elementi simbolici del paesaggio migliorando la qualità paesaggistica delle nuove opere che dovranno coerentemente essere inserite nel paesaggio; a tale proposito ogni progetto dovrà essere accompagnato da ricognizione speditiva anche con documentazione fotografica del contesto paesaggistico in modo tale da definire tipologie e caratteristiche delle nuove opere coerenti con il contesto circostante assicurando comunque la tutela di:

- percorsi di rilevanza paesistica
- linee e punti panoramici
- elementi simbolici e naturali che caratterizzano il paesaggio e il territorio comunale.

I progetti saranno anche verificati con la sensibilità dei siti e con gli indirizzi per la tutela del paesaggio proposti col Piano delle Regole.

ART. 28. AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI

ART. 28.1 Destinazioni d'uso

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alle abitazioni ed alle funzioni complementari (ricreative, culturali, commerciali di modesto traffico indotto, di servizio) ed integrative (parcheggi, aree verdi, campi da gioco, ecc.)

Queste zone permettono tuttavia anche edifici destinati in tutto o in parte ad altre funzioni compatibili con la residenza, nel senso che non producano disturbi, fumi, vibrazioni, esalazioni o scarichi nocivi e che tendano a fornire i necessari servizi alla residenza ed alle attività già presenti nel Comune.

Sono quindi ammessi nel rispetto di apposite norme e delle finalità sopra evidenziate; esercizi di vendita di superficie inferiore a mq. 150, magazzini e depositi commerciali, uffici e studi professionali, scuole private, banche ed alberghi, teatri e cinematografi; luoghi di divertimento e di svago, case di cura, attrezzature ed impianti privati di uso pubblico, artigianato di servizio, autorimesse e relativi servizi di riparazione e manutenzione, posti di vendita carburanti.

Nelle zone residenziali sono esclusi:

- ❖ allevamento di animali;
- ❖ attività e negozi con presenza di animali;
- ❖ artigianato di produzione, edifici produttivi anche se in piccole dimensioni; sale di musica, discoteche, luoghi di ritrovo aperti oltre le ore 23.30.

Sono altresì vietati luoghi di ritrovo o attività in genere che possano creare molestia alle persone residenti.

La superficie minima abitabile degli alloggi SLP (escluso box, balconi, cantine e accessori similari) sarà di mq. 50.00.

Eventuali strutture alberghiere o con capacità ricettiva in genere, sono ammesse nelle zone residenziali e saranno organizzate in conformità a parametri e indicazioni della legislazione regionale di riferimento.

Sono fatte salve eventuali diverse indicazioni nelle specifiche norme per vecchi nuclei.

ART. 28.2 Ambiti residenziali di vecchio nucleo

In queste zone è prevista la conservazione delle caratteristiche ambientali, il miglioramento ed il risanamento degli edifici per favorire la permanenza nella zona delle famiglie attualmente insediate e per rivitalizzare la residenza.

In questi ambiti si osserveranno le specifiche e prescrizioni di intervento nei vecchi nuclei raccolte in apposito fascicolo, costituenti la sintesi delle analisi e valutazioni sui centri storici facenti parte integrante delle presenti NTA.

L'Amministrazione Comunale potrà promuovere studi di ulteriore dettaglio riferiti a fabbricati ed ambiti di rilevanza architettonica ed ambientale; in tal caso saranno fatte salve le ulteriori specifiche che dovessero essere approvate dal Consiglio Comunale in attuazione delle finalità e norme generali sui vecchi nuclei.

Art. 28.3. Insediamenti residenziali a carattere intensivo – B1 –

Modalità di intervento: singoli interventi diretti. E' permessa la ristrutturazione, la demolizione, la ricostruzione e la saturazione del lotto. E' ammesso il cambio d'uso previa cessione delle aree per servizi. Le destinazioni d'uso compatibili e incompatibili sono quelle definite dall'art. 28.1 delle presenti norme.

Densità fondiaria: non superiore alla preesistente nei casi di ristrutturazione in lotti saturi. Nei casi di ricostruzione, ricomposizione volumetrica di edifici esistenti, di ampliamenti e nuove costruzioni su lotti in edificati, fatta salva la cessione di

aree per servizi: massimo 0.6 mq/mq. di superficie utile

Rapporto di superficie coperta: come la preesistente nei casi di ristrutturazione in lotti saturi. Nei casi di nuove costruzioni sui lotti liberi non superiore a 1/3.

Altezza massima degli edifici: come la preesistente; nei casi di ristrutturazione e di ricostruzione di edifici esistenti. Per nuove costruzioni o nuovi corpi di fabbrica su lotti liberi: max. ml. 10.00.

Distanze dai confini: 1/2 dell'altezza con minimo m. 5.00

Distanze dal ciglio strada: D.M. 2 aprile 1968 con minimo m. 5.00

Distanza dai fabbricati: pari o superiore alla maggiore altezza dei fabbricati prospicienti con minimo m. 10.00

Dotazione parcheggi: per interventi di ricostruzione, ricomposizione volumetrica di edifici esistenti, ampliamenti, nuove costruzioni sono richieste le dotazioni previste all'art. 24 delle NTA con minimo un posto auto per ogni alloggio e unità immobiliare. Almeno un posto esterno alla recinzione per ogni alloggio residenziale o unità immobiliare in aggiunta alla dotazione prevista da l. 122/89.

Nel caso di ristrutturazioni edilizie che conservano l'involucro dell'edificio, saranno mantenuti i boxes e parcheggi esistenti cui si dovranno aggiungere le dotazioni sopra specificate per ogni nuova unità immobiliare in più rispetto a quelle preesistenti; sono sempre ammessi nuovi box o posti auto che non creano emergenze volumetriche.

Art. 28.4 Insediamenti residenziali a carattere intensivo di completamento – C1 –

Modalità di intervento: singoli interventi diretti E' permessa la demolizione, la ristrutturazione, la ricostruzione, la saturazione del lotto. Le destinazioni d'uso compatibili e incompatibili sono quelle definite dall'art. 28.1 delle presenti norme.

Indice fabbricabilità fondiaria base	0.25 mq./mq.
Superficie utile aggiuntiva	0.05 mq./mq.
Rapporto massimo di copertura	30%
Superficie filtrante	minimo 30%
Altezza massima	10.00 m.
Distanze dai confini	1/2 dell'altezza con minimo m. 5.00
Distanze dal ciglio strada	D. M. 2 aprile 1968 con minimo m. 5.00
Distanze dai fabbricati	pari o superiore alla maggiore altezza dei fabbricati prospicienti, con minimo m. 10.00

Dotazione parcheggi: per interventi di ricostruzione, ricomposizione volumetrica di edifici esistenti, ampliamenti, nuove costruzioni sono richieste le dotazioni previste all'art. 24 delle NTA con minimo un posto auto per ogni alloggio e unità immobiliare. Almeno un posto esterno alla recinzione per ogni alloggio residenziale o unità immobiliare in aggiunta alla dotazione prevista dalla l. 122/89. Nel caso di ristrutturazioni edilizie che conservano l'involucro dell'edificio, saranno mantenuti i boxes e parcheggi esistenti cui si dovranno aggiungere le dotazioni sopra specificate per ogni nuova unità immobiliare in più rispetto a quelle

preesistenti; sono sempre ammessi nuovi box o posti auto che non creano emergenze volumetriche.

Art. 28.5 Insediamenti residenziali a carattere estensivo di completamento – C2 –

Modalità di intervento: singoli interventi diretti E' permessa la demolizione, la ristrutturazione, la ricostruzione, la saturazione del lotto. Le destinazioni d'uso compatibili e incompatibili sono quelle definite dall'art. 28.1 delle presenti norme.

Indice fabbricabilità fondiaria base	0.20 mq./mq.
Superficie utile aggiuntiva	0.05 mq./mq.
Rapporto massimo di copertura	25%
Superficie filtrante	minimo 30%
Altezza massima	7.50 m.
Distanze dai confini	1/2 dell'altezza con minimo m. 5.00
Distanze dal ciglio strada	D. M. 2 aprile 1968 con minimo m. 5.00
Distanze dai fabbricati	pari o superiore alla maggiore altezza dei fabbricati prospicienti, con minimo m. 10.00

Dotazione parcheggi: per interventi di ricostruzione, ricomposizione volumetrica di edifici esistenti, ampliamenti, nuove costruzioni sono richieste le dotazioni previste all'art. 24 delle NTA con minimo un posto auto per ogni alloggio e unità immobiliare. Almeno un posto esterno alla recinzione per ogni alloggio residenziale o unità immobiliare in aggiunta alla dotazione prevista dalla l. 122/89. Nel caso di ristrutturazioni edilizie che conservano l'involucro dell'edificio, saranno mantenuti i boxes e parcheggi esistenti cui si dovranno aggiungere le dotazioni sopra specificate per ogni nuova unità immobiliare in più rispetto a quelle preesistenti; sono sempre ammessi nuovi box o posti auto che non creano emergenze volumetriche.

Art. 28.6 Insediamenti residenziali a carattere estensivo di espansione – C3 –

Modalità di intervento: singoli interventi diretti Le destinazioni d'uso compatibili e incompatibili sono quelle definite dall'art. 28.1 delle presenti norme.

Indice fabbricabilità territoriale base	0.20 mq./mq.
Superficie utile aggiuntiva	0.03 mq./mq.
Superficie utile aggiuntiva per compensazione	0.05 mq./mq.
Rapporto massimo di copertura	25%
Superficie filtrante	minimo 30%
Altezza massima	7.50 m.
Distanze dai confini	1/2 dell'altezza con minimo m. 5.00
Distanze dal ciglio strada	D. M. 2 aprile 1968 con minimo m. 5.00
Distanze dai fabbricati	pari o superiore alla maggiore altezza

	dei fabbricati prospicienti, con minimo m. 10.00
--	--

Dotazione parcheggi: per le nuove costruzioni sono richieste le dotazioni previste all'art. 24 delle NTA con minimo un posto auto per ogni alloggio e unità immobiliare. Almeno un posto esterno alla recinzione per ogni alloggio residenziale o unità immobiliare in aggiunta alla dotazione prevista dalla l. 122/89.

Art. 28.7 Insedimenti residenziali a carattere estensivo soggetti a PL – C4 –

Modalità di intervento: gli interventi sono subordinati alla preventiva formazione di un piano esecutivo. Le destinazioni d'uso compatibili e incompatibili sono quelle definite dall'art. 28.1 delle presenti norme.

Indice fabbricabilità territoriale base	0.18 mq./mq.
Superficie utile aggiuntiva	0.03 mq./mq.
Superficie utile aggiuntiva per compensazione	0.05 mq./mq.
Rapporto massimo di copertura	25%
Superficie filtrante	minimo 30%
Altezza massima	7.50 m.
Distanze dai confini	1/2 dell'altezza con minimo m. 5.00
Distanze dal ciglio strada	D. M. 2 aprile 1968 con minimo m. 5.00
Distanze dai fabbricati	pari o superiore alla maggiore altezza dei fabbricati prospicienti, con minimo m. 10.00

Dotazione parcheggi: per le nuove costruzioni sono richieste le dotazioni previste all'art. 24 delle NTA con minimo un posto auto per ogni alloggio e unità immobiliare. Almeno un posto esterno alla recinzione per ogni alloggio residenziale o unità immobiliare in aggiunta alla dotazione prevista dalla l. 122/89.

Art. 28.8 Aree a verde privato – C5 –

Modalità di intervento: si opera con interventi diretti anche in caso di nuova edificazione. Sono consentiti sugli edifici esistenti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di adeguamento igienico e tecnologico, di ristrutturazione e ricostruzione. I volumi esistenti sono recuperabili e ristrutturabili per residenza, per accessori di servizio alla residenza o per uso compatibile con la destinazione residenziale purchè non sia alterato l'attuale equilibrio ambientale. Le destinazioni d'uso compatibili e incompatibili sono quelle definite dall'art. 28.1 delle presenti norme.

Indice fabbricabilità territoriale	0.05 mq./mq.
Rapporto massimo di copertura	10%

Superficie filtrante	minimo 30%
Altezza massima	5.00 m.
Distanze dai confini	1/2 dell'altezza con minimo m. 5.00
Distanze dal ciglio strada	D. M. 2 aprile 1968 con minimo m. 5.00
Distanze dai fabbricati	pari o superiore alla maggiore altezza dei fabbricati prospicienti, con minimo m. 10.00

E' fatto obbligo di conservare l'ambiente e le alberature esistenti.

Dotazione parcheggi: per interventi di ricostruzione, ricomposizione volumetrica di edifici esistenti, ampliamenti, nuove costruzioni sono richieste le dotazioni previste all'art. 24 delle NTA con minimo un posto auto per ogni alloggio e unità immobiliare. Almeno un posto esterno alla recinzione per ogni alloggio residenziale o unità immobiliare in aggiunta alla dotazione prevista dalla l. 122/89. Nel caso di ristrutturazioni edilizie che conservano l'involucro dell'edificio, saranno mantenuti i boxes e parcheggi esistenti cui si dovranno aggiungere le dotazioni sopra specificate per ogni nuova unità immobiliare in più rispetto a quelle preesistenti; sono sempre ammessi nuovi box o posti auto che non creano emergenze volumetriche.

ART. 29. AMBITI AD USO PRODUTTIVO

Art. 29.1. Destinazioni d'uso e norme generali

Sono ambiti per insediamenti ad uso produttivo o produttivo di servizio ed alle funzioni complementari (depositi, servizi tecnologici, locali ed ambienti di servizio pertinenziale all'attività produttiva, alloggi per la custodia).

Sono in generale escluse attività di commercio ad eccezione degli esercizi di vicinato e fatto salvo quanto previsto dall'art. 23 delle presenti norme, residenza non pertinenziale all'attività produttiva, allevamento e ricovero di animali.

Con la riorganizzazione dei complessi produttivi o nel caso di nuove costruzioni si prevederà una dotazione di parcheggi a mq. 1.00 ogni 10.00 mc. con riferimento al volume virtuale ottenuto considerando la superficie lorda di pavimento e la corrispondente altezza virtuale di m. 3.00.

La dotazione minima delle aree a parcheggio per strutture commerciali e di servizio sarà del 100% SLP; si tratta di parcheggi di uso pubblico, funzionali alla specifica attività. Per i nuovi insediamenti o per gli ampliamenti ad uso produttivo, dovrà essere localizzata all'esterno delle recinzioni un'area di parcheggio non inferiore al 10% della superficie asservita all'intervento, in aggiunta alla dotazione prevista dall'art. 24 delle NTA.

Sono vietate lavorazioni che producano rumori di intensità superiore a quella prevista nel piano di zonizzazione acustica.

Gli impianti industriali ed artigianali, i cui processi di lavorazione danno luogo a formazione di fumi ed esalazioni nocive, dovranno essere dotati di opportuni sistemi di depurazione e filtraggio che garantiscano standards di accettabilità per la salubrità dell'aria.

Le acque di lavorazione saranno convogliate in fosse di decantazione e depurazione, e da queste, dopo la chiarificazione, immesse nei corsi d'acqua o in fognatura, in conformità alla legislazione in vigore.

E' obbligatorio il riciclo delle acque ad uso industriale prelevate dall'acquedotto municipale, con i trattamenti che si dovessero rendere necessari.

Le acque di prima pioggia provenienti dai piazzali saranno raccolte separatamente e smaltite in conformità delle disposizioni vigenti.

I progetti per la riorganizzazione delle nuove strutture, ampliamento e nuova edificazione, nonché l'inizio di nuova attività in strutture già esistenti, saranno corredati da relazione tecnica esplicativa per verificare preventivamente la conformità normativa relativamente a:

- inquinamento acustico nei confronti della residenza
- inquinamento atmosferico nei confronti della residenza
- consumi idrici del ciclo produttivo e degli addetti per accertare la compatibilità con la rete dell'acquedotto e con altre modalità di approvvigionamento
- modalità di scarico delle acque, sia pluviali che di lavorazione e/o servizi igienici con i relativi processi di trattamento
- consumi di energia e modalità di approvvigionamento, con la dimostrazione della relativa disponibilità
- tipologia dei rifiuti prodotti e modalità di smaltimento.

Per le aziende esistenti che dovessero presentare criticità in ordine a lavorazioni e inquinamenti di carattere acustico, aereo e/o per scarichi, anche a seguito di piani di indagine ARPA, si dovranno definire modalità e tempi per i lavori di bonifica e mitigazione al fine di rispettare i parametri normativi.

Sono fatte salve diverse e specifiche norme di comparto.

Le abitazioni per la custodia ammesse avranno superficie non superiore al 10% della SLP ammessa per la specifica struttura, con un massimo di mq. 150 di superficie utile per ogni unità produttiva.

Art. 29.2. Ambiti industriali a completamento attività produttive esistenti- D1-

Modalità di intervento: si opera con interventi diretti Sono ambiti con strutture produttive esistenti. Ammessa la ristrutturazione, la demolizione e ricostruzione, la riorganizzazione dei fabbricati, nonché la saturazione del lotto.

Le destinazioni d'uso sono quelle definite dall'art. 29.1 delle presenti norme.

Indice utilizzazione su più piani	0.70 mq./mq.
Superficie utile aggiuntiva per compensazione	0.05 mq./mq.
Rapporto massimo di copertura	60%
Altezza massima	10.00 m.
Distanze dai confini	1/2 dell'altezza con minimo m. 5.00
Distanze dal ciglio strada	D. M. 2 aprile 1968 con minimo m. 5.00
Distanze dai fabbricati	pari o superiore alla maggiore altezza dei fabbricati prospicienti, con minimo m. 10.00

L'edificazione è subordinata alla realizzazione della viabilità di accesso.

Dotazione parcheggi: nel caso di ristrutturazione, riattivazione, o nuova edificazione, dovrà essere organizzata, per parcheggi e spazi di manovra relativi, un'area pari al 20% dell'area di pertinenza dell'intervento; una quota del 50% dei parcheggi sopra indicati, pertinenti all'intervento, sarà organizzata all'esterno della recinzione e collocata preferibilmente presso gli accessi

Art. 29.3. Ambiti artigianali di completamento – D2-

Modalità di intervento: si opera con interventi diretti Sono ambiti con strutture produttive esistenti. Ammessa la ristrutturazione, la demolizione e ricostruzione, la riorganizzazione dei fabbricati, nonché la saturazione del lotto.
Le destinazioni d'uso sono quelle definite dall'art. 29.1 delle presenti norme.

Indice utilizzazione su più piani	0.60 mq./mq.
Superficie utile aggiuntiva per compensazione	0.05 mq./mq.
Rapporto massimo di copertura	50%
Altezza massima	6.00 m.
Distanze dai confini	1/2 dell'altezza con minimo m. 5.00
Distanze dal ciglio strada	D. M. 2 aprile 1968 con minimo m. 5.00
Distanze dai fabbricati	pari o superiore alla maggiore altezza dei fabbricati prospicienti, con minimo m. 10.00

L'edificazione è subordinata alla realizzazione della viabilità di accesso.

Dotazione parcheggi: nel caso di ristrutturazione, riattivazione, o nuova edificazione, dovrà essere organizzata, per parcheggi e spazi di manovra relativi, un'area pari al 20% dell'area di pertinenza dell'intervento; una quota del 50% dei parcheggi sopra indicati, pertinenti all'intervento, sarà organizzata all'esterno della recinzione e collocata preferibilmente presso gli accessi

Art. 29.4. Ambiti commerciali di contenimento – D3-

Modalità di intervento: si opera con interventi diretti Sono ambiti con strutture produttive esistenti. Ammessa la ristrutturazione, la demolizione e ricostruzione, la riorganizzazione dei fabbricati. Non sono ammessi ampliamenti.
Le destinazioni d'uso sono quelle definite dall'art. 29.1 delle presenti norme.

Altezza massima	6.00 m.
Distanze dai confini	1/2 dell'altezza con minimo m. 5.00
Distanze dal ciglio strada	D. M. 2 aprile 1968 con minimo m. 5.00
Distanze dai fabbricati	pari o superiore alla maggiore altezza dei fabbricati prospicienti, con minimo m. 10.00

L'edificazione è subordinata alla realizzazione della viabilità di accesso.

Dotazione parcheggi: nel caso di ristrutturazione, riattivazione, o nuova edificazione, dovrà essere organizzata, per parcheggi e spazi di manovra relativi,

un'area pari al 100% dell'area di pertinenza dell'intervento; una quota del 50% dei parcheggi sopra indicati, pertinenti all'intervento, sarà organizzata all'esterno della recinzione e collocata preferibilmente presso gli accessi

ART. 30. AMBITI AGRICOLI

Le aree agricole sono evidenziate nella tavole del piano delle regole e sono così suddivise.

- Aree boschive – E1 -
- Aree agricole – E2 -
- Aree non boscate di valore paesaggistico ed ecologico - E3 –
- Aree per strutture agricole – E4 –
- Canneto – E5 –
- Aree pertinenti a fabbricati sparsi in ambiti agricoli – C6-

In questi ambiti si opera seguendo le specifiche norme riportate nel fascicolo "MODALITÀ DI INTERVENTO NEGLI AMBITI AGRICOLI"

ART. 31. AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI

Sono aree per attrezzature tecnologiche di interesse generale. Gli interventi saranno proposti da operatori o Enti che gestiscono il servizio (acquedotto, fognatura, energia elettrica, ecc.). Per quanto possibile, i manufatti ed attrezzature devono essere integrati nell'ambiente.

L'edificazione osserverà inoltre:

- **Distanza minima dal ciglio stradale:** m. 5,00;
- **Distanza minima da confini:** m. 5,00;
- **Altezza massima:** m. 10,00.

Per gli altri parametri saranno osservate le indicazioni del codice civile e le norme tecniche e di sicurezza vigenti per il servizio specifico.

ART. 32. ZONE PER SERVIZI- ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE.

Queste zone individuano gli spazi per attrezzature pubbliche e collettive; esse si articolano in:

Servizi per residenza

- aree per l'istruzione;
- aree per attrezzature di interesse comune;
- aree per verde pubblico;
- aree per parcheggi.

Servizi per attività produttive

- parcheggi
- verde pubblico

Si opera in conformità alle indicazioni del piano dei servizi.

Per le strutture anche di proprietà di Enti con funzione pubblica o religiosa sono ammessi interventi di manutenzione ed a carattere conservativo ed adeguamento funzionale. Per eventuali costruzioni funzionali alla specifica funzione di interesse generale, si osserveranno i seguenti parametri:

- **Altezza massima:** m. 9.00
- **Distanza dai confini:** minimo m. 5.00
- **Distanza da ciglio strada:** D.M. 02.04.1968 con minimo m. 5.00

Art. 32.1. Ambiti per compensazione

Sono ambiti da cedere all'Amministrazione Comunale.

In luogo della cessione viene assicurata una utilità costituita da diritti edificatori trasferibili nelle zone appositamente individuate all'interno del PGT.

Valore diritti edificatori da trasferire in cambio della cessione delle aree:

Superficie utile in caso di interventi residenziali	0.30 mq./mq.
Superficie utile in caso di interventi industriali	0.20 mq./mq.

ART. 33. AUTORIMESSE PRIVATE

Negli ambiti di edilizia residenziale consolidata B1- C1- C2, fatta eccezione per gli ambiti ricadenti in fascia di rispetto, limitatamente ai fabbricati già esistenti e che alla data di adozione del PGT siano sprovvisti di autorimesse private, e/o ne siano sottodotati, è ammessa sulle aree libere la costruzione di autorimesse private, singole o collettive, non computabili ai fini volumetrici, purchè soddisfino alle seguenti condizioni:

1. Il numero delle autorimesse e/o il numero dei posti macchina coperti non sia superiore a quello degli alloggi o delle unità immobiliari esistenti nei fabbricati principali. La dimensione massima del posto macchina viene valutata in mq/cad. 20,00;
2. Abbiamo accesso dalle strade, sia pubbliche che private, o da spazi pubblici, anche se dette strade sono a fondo cieco;
3. Abbiamo dal ciglio delle strade, sia pubbliche che private, distanze non inferiori a quelle prescritte dalle NTA per l'edificazione;
4. Abbiamo un'altezza media, misurata dal piano di spiccato all'estradosso del tetto di copertura, compresi eventuali cornicioni di gronda, non superiore a m. 2,50 dalla quota più bassa del terreno naturale al contorno; altezza massima all'estradosso del colmo m. 3.00;
5. Occupino in pianta, compreso eventuali fabbricati accessori già esistenti, una superficie non superiore al 10% dell'area di proprietà al netto di quella coperta dai fabbricati principali;
6. Abbiamo distanza minima dai confini di proprietà m. 5.00;
7. Abbiamo le caratteristiche estetiche compatibili con il tipo di fabbricato a cui sono annesse;
8. Distino dai fabbricati principali di proprietà almeno m. 3,00, oppure siano in aderenza ai medesimi;
9. Il manufatto per box sarà inserito nel lotto verificando anche la interrelazione

ambientale con il fabbricato principale esistente, con vincolo di pertinenzialità trascritto.

Le autorimesse private che non soddisfano alle condizioni sopra riportate verranno computate sia agli effetti della superficie coperta che agli effetti della volumetria fuori terra e rispetteranno le norme di zona previste da queste NTA.

Nelle zone a residenza, fatta eccezione per la zona C5 e per le fasce di rispetto stradale, potranno essere sempre ricavate autorimesse sotterranee, a condizione che le caratteristiche tecniche e statiche del solaio di copertura consentano la formazione di tappeti erbosi, con terreno vegetale di spessore pari a cm. 40, e la piantumazione di arbusti e che l'altezza utile sia non superiore a m. 2.50 e che sia rispettata l'indicazione dell'art. 17.13 di queste NTA. Le autorimesse sotterranee, costruite cioè al di sotto del piano di campagna, non vengono computate ai fini della superficie coperta e della cubatura fuori terra. Per l'accesso dall'esterno è consentito un solo fronte scoperto con una lunghezza massima di m. 5,00. Nella costruzione dei box interrati si osserverà la distanza minima dal ciglio stradale prevista per le nuove costruzioni.

La realizzazione dei box in deroga ammessi con questo articolo, è subordinata a atto di impegno unilaterale, trascritto, per il mantenimento della destinazione d'uso, sottoscritto dal proprietario.

Qualora sul fondo esistano fabbricati accessori, anche di natura provvisoria, non compatibili con la destinazione d'uso della zona prevista, la realizzazione dei box in deroga ammessi con questo articolo, sarà subordinata alla demolizione o ristrutturazione dei medesimi da realizzarsi contestualmente alle opere autorizzate, in modo che venga rispettata la destinazione d'uso della zona; in questo caso l'impegno alla demolizione o riorganizzazione dei manufatti sarà incluso nell'atto unilaterale sopra previsto.

Sono esclusi i box in lamiera o manufatti similari.

ART. 34. NORME PER SERVIZIO ENEL

Cabine di trasformazione dell'energia elettrica

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

1. il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
2. la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
3. le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, in deroga alle distanze minime previste, con altezza massima fuori terra non superiore a m. 3,00; le costruzioni in lotti attigui invece mantengono nei confronti dei confini di proprietà e delle distanze tra fabbricati il limite previsto nei vari ambiti, senza considerare le cabine elettriche realizzate in attuazione di questo articolo.

L'inserimento della cabina dovrà tuttavia essere coerentemente inserito nel paesaggio, avere adeguati arretramenti dalla strada per rendere possibile la sosta dei mezzi della manutenzione, evitare interferenze con la strada che possano ridurre la visibilità e la sicurezza. L'installazione di nuove cabine elettriche è subordinata alla verifica di compatibilità per l'esposizione ai campi elettromagnetici rispetto agli insediamenti esistenti o previsti al contorno.

Piani attuativi

Per quanto riguarda gli impianti elettrici l'operatore dovrà attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria delle vigenti disposizioni. In particolare l'elettrificazione dovrà essere concordata con l'ente gestore.

TITOLO III°
NORME PER IL CONTENIMENTO ENERGETICO E PER LA SOSTENIBILITA'
AMBIENTALE DEGLI EDIFICI.

ART. 35. VALUTAZIONI PRELIMINARI PER LA PROMOZIONE DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE.

Nella realizzazione di nuovi insediamenti, al fine di recuperare in forma “passiva” la maggior parte dell’energia necessaria a garantire le migliori prestazioni di riscaldamento, raffrescamento, illuminazione, recupero e contenimento di energia, sarà redatta preliminarmente una relazione descrittiva per la valutazione degli aspetti fisici ed ambientali del sito, delle fonti di energia rinnovabili disponibili, del livello di inquinamento acustico esterno, in conformità delle linee guida allegate al PGT.

ART. 36. NORME TRANSITORIE PER LA NUOVA EDIFICAZIONE FINO ALL’APPROVAZIONE DEL NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO

Protezione del sole e contenimento dispersione termica

Negli edifici di nuova costruzione o in caso di ristrutturazione comportante demolizione e ricostruzione, le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura, l’oscuramento e l’isolamento.

Ventilazione naturale

Negli edifici di nuova costruzione ed in caso di ristrutturazione e comportante demolizione e ricostruzione, tutti i locali di abitazione permanente (ad esclusione di corridoi e disimpegni) devono usufruire di aerazione naturale diretta. Le finestre di detti locali devono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili nel rispetto dei rapporti aeroilluminanti richiesti dal regolamento locale di igiene. Almeno un bagno per ogni alloggio, dovrà avere aerazione naturale.

Sistemi di produzione calore ad alto rendimento

Negli edifici di nuova costruzione ed in caso di ristrutturazione e comportante demolizione e ricostruzione, ed in quelli in cui è prevista la completa sostituzione dell’impianto di riscaldamento o del solo generatore di calore, è obbligatorio l’impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento. Nel caso di fabbricati con un numero di unità immobiliari uguali o superiore a 4, l’impianto di produzione calore dovrà essere centralizzato.

Efficienza degli impianti elettrici

E’ obbligatorio per nuovi edifici, sia pubblici che privati, e per gli edifici da ristrutturare con demolizione e ricostruzione, l’uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all’illuminazione, quali interruttori locali,

interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale.

Inquinamento luminoso

E'obbligatorio nelle aree comuni esterne (private, condominiali o pubbliche) di edifici nuovi e di quelli sottoposti a riqualificazione, che i corpi illuminanti siano previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste ed il riflesso sugli edifici nel rispetto della L.R. 17/2000.

Impianti solari termici

Nel caso di nuova costruzione, ristrutturazione comportante demolizione e ricostruzione è resa obbligatoria l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda e usi sanitari.

L'impianto a pannelli solari termici deve essere dimensionato in base alle vigenti disposizioni di legge.

L'obbligo del termico solare non vige in caso si utilizzano tecniche che si basano su energie rinnovabili che dovranno comunque garantire le stesse prestazioni.

Impianti solari fotovoltaici

Nel caso di nuova costruzione, ristrutturazione con demolizione e ricostruzione deve essere prevista l'installazione dei pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, di potenza nominale non inferiore a 1 Kw e con resa non inferiore a 1000 Kwh annuo per unità immobiliare.

Negli edifici produttivi di tipo industriale, artigianale e di servizio oltre a quelli commerciali ed agricoli di nuova costruzione ed oggetto di ristrutturazione comportante demolizione e ricostruzione, la potenza nominale deve essere di 5 KW fino a 100 mq di superficie coperta, di 1 KW ogni 100 mq. di superficie coperta ricompresa tra 100 mq. e 2000 mq, di 1 KW ogni 200 mq. per la parte da 2001 a 4000 mq. di superficie coperta, di 1 Kw per ogni 400 mq. per le superfici eccedenti i 4000 mq.

Tale limite di produzione può essere ridotto a seguito di dimostrate impossibilità di natura tecnica.

Riduzione del consumo di acqua potabile

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi, in base alle esigenze specifiche.

Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi d'acqua: il primo compreso tra 3 e 12 litri e il secondo compreso tra 3 e 7 litri

Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

Recupero acque piovane

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatorio, nelle nuove costruzioni o in caso di ristrutturazione comportante demolizione e ricostruzione, fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni

particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche raccolte dalle coperture degli edifici per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi.

Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti di canali di gronda impermeabili atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.

Il corretto dimensionamento del sistema di raccolta deve essere dimostrato mediante calcoli che tengono conto delle superfici dei tetti e di quelle scoperte da irrigare.

ART. 37. INDICI AGGIUNTIVI

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale concedere, tramite convenzione superfici aggiuntive, all'indice base, come meglio descritti all'interno delle singole norme delle varie zone all'interno del parametro: "Superfici utili aggiuntive" nei seguenti casi:

caso 1: per le nuove costruzioni

- interventi che prevedano requisiti di efficienza energetica che rispettino i parametri regionali e che prevedano una diminuzione certificata di almeno il 30% del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale.
- In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica funzionale, gli edifici di nuova costruzione sono posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanze tra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.

caso 2:

ai fini del miglioramento della qualità urbana, paesaggistica ed architettonica, realizzazione di permesso di costruire convenzionato che preveda la realizzazione di urbanizzazione, anche fuori comparto, di importo non inferiore al contributo di costruzione da versare per l'intervento.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale di convenzionare forme di incrementi volumetrici per le costruzioni esistenti fino al massimo del 10% della volumetria preesistente nei seguenti casi:

- interventi di riqualificazione dell'intero edificio che prevedano requisiti di efficienza energetica che rispettino i parametri regionali e che prevedano una diminuzione certificata di almeno il 10% del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale.
- realizzazione di permesso di costruire convenzionato che preveda la realizzazione di urbanizzazione, anche fuori comparto, di importo non inferiore al contributo di costruzione da versare per l'intervento.

ART. 38. DECORO DELL'AMBIENTE URBANO

Gli edifici esistenti e le rispettive aree di pertinenza vanno mantenuti nelle

condizioni di decoro richiesto dall'ambiente urbano, a cura e spese del proprietario.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, con propria ordinanza, prescrivere che vengano attuati tutti i provvedimenti atti a migliorare il decoro urbano, quali:

- sistemazione di frontespizi nudi;
- rimozione di arredi urbani;
- ripristino di intonaci, tinteggiature, infissi, manti di copertura, canali di gronda, pluviali, cornici ed altri elementi architettonici esterni;
- rimozione di depositi di materiale all'aperto;
- formazione di aree verdi e piantumate e schermatura di pareti o porzioni di edifici antiestetiche;
- sistemazione del terreno;
- rimozione di letamaie

ART. 39. RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI, CONTRASTI E DIFFORMITA'

Eventuali contrasti tra i diversi atti del PGT saranno risolti dando prevalenza alle previsioni ed alle disposizioni idonee a produrre effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni comunitarie, statali, regionali, provinciali e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale. Per il superamento delle barriere architettoniche si rinvia alla legislazione vigente. In caso di difformità tra gli elaborati grafici di PGT e le presenti norme, prevalgono queste ultime.

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

Lo Studio Geologico comunale e le relative norme fanno parte integrante a tutti gli effetti dei contenuti del Piano di Governo del Territorio.

Il PGT è integrato dagli strumenti di settore già vigenti alla sua entrata in vigore o successivamente approvati. In caso di contrasto, prevale la normativa più recente. Più in particolare il PGT è integrato, ove siano o divengano vigenti, dai seguenti strumenti di settore e dalle loro specifiche indicazioni normative

- PIF (Piano di Indirizzo Forestale);
- Piano ittico provinciale Provincia di Lecco
- Piano faunistico provinciale - Provincia di Lecco
- Piano Geologico - adeguamento PAI;
- Piano Reticolo Idrico Minore;
- Piano zonizzazione acustica;
- Piano elettromagnetico;
- Piano Urbano del Traffico;

L'elenco sopra riportato ha efficacia meramente indicativa; nel caso di modifica

verrà aggiornato ad iniziativa del Comune e dell'aggiornamento verrà data comunicazione al Consiglio Comunale e mediante pubblicazione sul sito web del Comune.

ART. 40 - DECADENZA DEI VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIO

Qualora a termini di legge venissero a decadere i vincoli preordinati all'esproprio, nelle more della esecutività della successiva pianificazione, la disciplina urbanistica delle aree interessate è quella prevista dall'art. 9 primo comma del DPR 380/01.

ART. 41 - PIANI ATTUATIVI VIGENTI

Vengono recepiti e confermati i parametri edilizi ed urbanistici e le prescrizioni attuative contenuti negli elaborati tecnici dei piani attuativi approvati definitivamente ed efficaci alla data di adozione del PGT. Le specifiche Norme Tecniche di Attuazione e le previsioni edificatorie dei Piani Attuativi e dei procedimenti edilizi convenzionati approvati alla data di adozione del PGT fanno parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Ove sia riscontrato il completo soddisfacimento degli obblighi derivanti dalle rispettive convenzioni le trasformazioni dei lotti ancora liberi potranno essere edificati secondo i parametri urbanistico-edilizi fissati dal piano di appartenenza, mentre quelli già nella disponibilità dell'Amministrazione, non destinati alla realizzazione di specifiche opere di interesse pubblico, potranno essere diversamente utilizzati o valorizzati da parte dell'Amministrazione Comunale.

Alla completa realizzazione delle previsioni dei piani attuativi, degli atti di programmazione si procederà a classificare le aree mediante variante al Piano delle Regole e secondo le indicazioni normative in esso contenute.

Per i Piani di recupero già approvati ed efficaci alla data di adozione del PGT valgono le norme e le convenzioni stipulate. Alla scadenza delle convenzioni si applicheranno le presenti norme come sopra definite.

ART. 42 - DEROGHE

I poteri di deroga possono essere esercitati nei casi previsti e nel rispetto delle procedure stabilite dalla legge.

ART. 43 - MISURE DI SALVAGUARDIA E NORME FINALI

Gli immobili che alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio sono in contrasto con le sue disposizioni possono subire trasformazioni solo per adeguarvisi. Sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Agli interventi già assentiti con permessi di costruire o DIA/SCIA in

contrasto con le previsioni del PGT si applicano le disposizioni di cui all'art. 15 ultimo comma del DPR 380/01.

Per le aree indicate come Ambiti di trasformazione del Documento di Piano e fino alla approvazione dei piani attuativi in attuazione delle previsioni del Documento di Piano stesso valgono le seguenti disposizioni:

- indice di utilizzazione del suolo: 0,003 mq/mq,
- interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria,
- funzioni ammesse: sono confermate le funzioni in essere.

Le norme transitorie fanno riferimento alle disposizioni di legge vigenti in materia di verifica di compatibilità degli interventi previsti sia a quanto disposto dal Piano di Governo del Territorio che del Piano Regolatore vigente.

Sono sempre valide le indicazioni legislative che hanno prevalenza sulle indicazioni della pianificazione comunale.