P.G.T.

PIANO DELLE REGOLE

Tecnici incaricati della redazione P.G.T.

Arch. Giuseppe Barra

Arch. Renzo Bottinelli

Arch. Laura Meroni

Pian. Alessandro Molinari

Arch. Fabrizio Ottolini

Tecnici incaricati della redazione V.A.S.

Arch. Giorgio Baldizzone

Arch. Luca Bertagnon

Responsabile del procedimento

Geom. Alessandro Limido

Adottato: Del. C.C. n° 46
del 19/12/2013

Parere di compatibilità P.T.C.P
Delibera n°138/2014

Approvato: Del.C.C. n° 27
del 08/07/2014

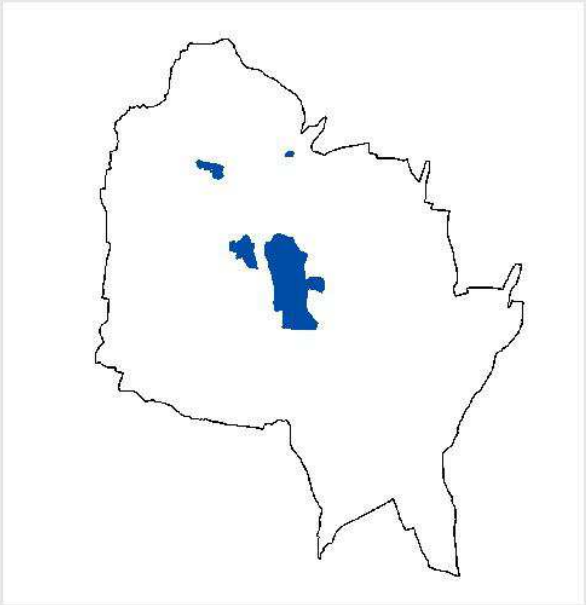

TAVOLA:

PdR:
Norme di Attuazione

SCALA : 1:1.000

DATA: GENNAIO 2015

AGGIORNAMENTO:

INDICE

Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI 7

Art.1. CONTENUTO E FINALITA' DEL PIANO DELLE REGOLE 8

Art. 2. COORDINAMENTO DEL PIANO DELLE REGOLE CON GLI ALTRI DOCUMENTI DEL PGT 9

Art. 3. ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA VIGENTE 10

Art. 4. ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE 11

4.2 Programmi integrati di intervento 13

4.3 Aree per servizi nei piani attuativi 13

4.4. Attuazione del Piano delle Regole e Meccanismi di perequazione 14

Art. 5. EFFICACIA DEI TITOLI ABILITATIVI E DEROGHE 18

Art. 6 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI EDILIZI 19

6.1. - Definizioni 19

Indici urbanistici ed edilizi 24

Art. 7. DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO E CRITERI PER LE MODIFICHE DELLE DESTINAZIONI D'USO IN ATTO 26

7.1 Definizioni generali 26

7.2. Definizione degli usi urbani 27

Art. 8. AREE DI PERTINENZA 35

Art. 9. EDIFICI IN CONTRASTO CON LE NORME DEL PGT 37

ART. 10. DISTANZE 38

10.1 Distanze tra i fabbricati (D.F.) 38

10.2 Distanza dei fabbricati dal ciglio stradale (D.S.) 38

10.3 Distanze dei fabbricati dai confini di proprietà e tra ambiti di zona differenti (Dc) 40

Art. 11. PARCHEGGI DI PERTINENZA 42

Art. 12. NORME ED INDIRIZZI DI TUTELA ECOLOGICA ED AMBIENTALE PER GLI INTERVENTI 43

12.1 Mitigazione e compensazione 43

12.2 Disposizioni in materia di ingegneria naturalistica 43

Art. 13. SUDDIVISIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO IN AMBITI 45

Art.14. CRITERI DI DETERMINAZIONE DELL'EDIFICABILITA' NELLE ZONE DEL TESSUTO CONSOLIDATO 46

14.1. Salvaguardia delle SLP e delle volumetrie esistenti 46

14.2. Derogabilità del rapporto di copertura 46

CAPO II - NUCLEI STORICI E DI ANTICA FORMAZIONE 47

Art.15. CENTRO STORICO E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE 47

Art. 16 – DESTINAZIONI D'USO AMMESSE 48

Art. 17 – MODALITA' DI ATTUAZIONE 50

Art. 18 – UNITA' MINIME DI RIFERIMENTO PER GLI INTERVENTI ED INDICAZIONI GENERALI PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI 51

Art. 19 – NORME GENERALI SUGLI INTERVENTI 54

19.1 Documentazione specifica per ottenimento di Permesso di Costruire nei Nuclei di Antica Formazione 55

19.2 Documentazione per la presentazione del Piano Attuativo (PA) 56

19.3 Documentazione per la presentazione di altro atto di programmazione negoziata (APN/PII) 57

Art. 20 – MODALITA' DI INTERVENTO 59

20.1 - *Grado di intervento di livello 1 (G1)* : 59

Restauro finalizzato alla conservazione ed al recupero degli edifici di interesse storico monumentale . 59

20.2 - Grado di intervento di livello 2 (G2) : 60

Risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna finalizzata al mantenimento ed alla ricomposizione dei caratteri compositivi e tipologici dell'edificio 60

20.3 - *Grado di intervento di livello 3 (G3)* : 61

Ristrutturazione edilizia finalizzata alla conservazione dell'impianto generale dell'edificio ed alla ricomposizione dei caratteri compositivi 61

20.4 - *Grado di intervento di livello 4 (G4)* : 62

Ristrutturazione edilizia finalizzata alla trasformazione dei fabbricati con il recupero ai fini abitativi 62

20.5 - *Grado di intervento di livello 5 (G5)* : 63

Ristrutturazione edilizia anche mediante demolizione e ricostruzione e/o ricomposizione volumetrica 63

20.6 - Grado di intervento di livello 6 (G6) : 65

Demolizione senza ricostruzione 65

20.7 - Ristrutturazione urbanistica soggetta a Progettazione coordinata e a piainificazione attuativa .. 66

Art. 21 – PRESCRIZIONI EDILIZIE 68

21.1 - SUPERFETAZIONI, TETTOIE ED EDIFICI ACCESSORI 68

21.2 - edifici a tipologia produttiva all'interno del nulceo storico 68

21.3- Prescrizioni morfo-tipologiche – repertorio degli interventi 69

21.4 - Edifici da studiare unitariamente 69

Art. 22 - INCENTIVI E PREMIALITA'. 70

Art. 23 – AREE SCOPERTE PRIVATE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI: CORTILI, giardini e spazi liberi 71

Art. 24 – PARCHEGGI E AUTORIMESSE 72

Art. 25 - RECUPERO DEI SOTTOTETTI nel centro storico 73

Art. 26 - PRESCRIZIONI DI TUTELA DEL PAESAGGIO DEI NUCLEI STORICI 74

26.1 aree del sistema ambientale di relazione con il sistema storico 74

CAPO III – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO 75

ART. 27. AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE 75

27.1 Destinazioni ammesse nelle zone residenziali 75

27.2 Adeguamento patrimonio edilizio esistente 75

Art. 28.1 AMBITI RESIDENZIALI CON EDIFICI DI INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO (A.E.I.S.) – insediamenti isolati 77

Art. 28.2 AMBITI RESIDENZIALI di rispetto morfologico (A.R.R.M.) 79

28.3 ambiti residenziali a disegno URBANO unitario 80

ART. 29. AMBITI RESIDENZIALI a verde privato (A.R.V.p.) 82

ART. 30.1. AMBITI URBANI tessuto RESIDENZIALe consolidato diffuso 84

30.1.1 ambiti residenziali a bassa densita' (A.U.R.B.D.)..... 84

30.1.2 ambiti residenziali a media densita' (A.U.R.m.D.) 86

30.1.3 ambiti residenziali ad alta densita' (A.U.R.a.D.)..... 87

ART. 31. AMBITI RESIDENZIALI AD INTERVENTO COORDINATO (A.R.I.C) – soggetti a piano attuativo (PA) o A permesso di costruire convenzionato pcc 88

31.1 ambiti residenziali assoggettati a piani attuativi vigenti o non completamenti attuati 88

31.1 ambiti residenziali assoggettati a piano attuativo 89

31.1 ambiti residenziali assoggettati a permesso di costruire convenzionato 91

Art. 32. AREE ED INSEDIAMENTI DESTINATI ALLE ATTIVITA' PER LA PRODUZIONE DI BENI E DI SERVIZI – NORME GENERALI 93

32.1 Destinazioni ammesse 93

32.2. Interventi di mitigazione paesaggistica e mascheratura a verde dei nuovi edifici. 94

32.3. Interventi di adeguamento del patrimonio edilizio esistente..... 94

Art. 33.1 AMBITI PRODUTTIVI ESISTENTI (A.P.E.) 95

art 33.1 AMBITI speciali complessi PRODUTTIVI AD INTERVENTO COORDINATO (A.P.I.C) 96

art 33.2 AMBITI speciali complessi PRODUTTIVI compari unitari (pii) 98

ART. 34 Insediamenti produttivi in aree urbane - Ambiti di riqualificazione 99

34.1 ambiti produttivi riconvertibili a residenza 100

ART 34.2 ambiti di riqualificazione funzionale e ambiti produttivi riconvertibili con mix funzionale 102

34.2.1 ambito di riqualificazione funzionale e paesistico ambientale dell'ex cartiera crespi..... 104

34.2.2 ambiti produttivi con mix funzionale – pip 104

Art. 35. AMBITI TERZIARIO COMMERCIALI ESISTENTI (A.T.C.E.) 106

35.1 Destinazioni ammesse nelle zone terziarie direzionali e commerciali..... 106

35.2 Possibilità edificatorie 106

CAPO IV – DISCIPLINA DELLE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA.....107

Art.36. AMBITI AGRICOLI 107

36.1. Destinazioni ammesse nelle zone agricole 108

36.2 Aree agricole destinate all'edificazione 108

36.3 Norme generali per gli interventi edilizi 109

36.4 Disposizioni paesistiche per le nuove costruzioni..... 110

36.5 Norme generali di tutela del paesaggio agrario..... 110

36.6. AMBITI AGRICOLI DI PARTICOLARE VALENZA PAESAGGISTCIA (AVP) 112

36.6.1 Norme per le aree di tutela ai fini della percezione paesistica: aree di frangia urbana e verde di rispetto dell'abitato 112

36.6.2 aree di particolare valore ambientale di relazione con il tessuto urbano (EA3)..... 113

36.7 Edifici non agricoli esistenti in ambiti agricoli 114

36. 8 Ambiti boschivi 115

CAPO V - AREE PER INFRASTRUTTURE DI MOBILITA' E ATREZZATURE TECNOCLOGICHE.....116

Art.37. AREE DESTINATE ALLA MOBILITA' 116

37.1 Zone destinate alla viabilità 116

37.2 Aree per l'insediamento dei distributori di carburante 116

37.3 Aree di sosta, Parcheggi privati e rimessaggio per camper: 117

Art. 38. AREE PER INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE 118

Art. 38.1 Infrastrutture per telecomunicazioni 118

Art. 38.2 Cabine di trasformazione dell'energia elettrica 118

CAPO VI - DISPOSIZIONI PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI 119

Art. 39.1 Insediamento di attività commerciali 119

Art. 39.2 Disposizioni sulla compatibilità viabilistica ed ambientale 120

39.2.1 Compatibilità viabilistica 120

39.2.2 Inserimento ambientale 120

39.2.3 Salvaguardia dei valori morfologici ed ambientali 120

Art. 40 Contestualità tra le procedure urbanistiche ed edilizie e quelle amministrative e commerciali 121

40.1 Contestualità con le procedure della pianificazione attuativa 121

40.2 Contestualità col rilascio del permesso di costruire 121

40.3 Contestualità con la dichiarazione di inizio attività 121

40.4 Monetizzazione delle aree per parcheggio pubblico relative alle attività commerciali 121

Titolo III - ZONE A VINCOLO SPECIALE 123

Art. 41. FASCE DI RISPETTO E VINCOLI DI INEDIFICABILITA' CIMITERIALE, STRADALE 124

41.1. Zone e limite di rispetto cimiteriale 124

41.2. Zone di rispetto stradale e limite di allineamento stradale 124

41.3 - Zone di tutela e di rispetto di sorgenti e pozzi 125

41.4. - Zone di rispetto degli elettrodotti 128

41.5. Fasce di rispetto fluviale 129

41.6 - Zone a rischio archeologico 129

41.7 Aree a vincolo paesaggistico 129

41.8 MONUMENTO NATURALE 129

41.9 – Piano di Rischio dell'aeroporto di Venegono 129

Art.42 AREE INTERESSATE DAL PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE (PLIS) RILE TENORE OLONA130

Art. 43. RETE ECOLOGICA 131

43.1 Indirizzi generali per la rete ecologica 131

43.2 Prescrizioni specifiche per la rete ecologica comunale 132

43.3 Corridoi ecologici 134

43.4 Varchi da preservare e in cui realizzare interventi per il potenziamento della connettività della rete ecologica 134

Art. 44. FATTIBILITA' GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO 135

44.1 VINCOLI DI POLIZIA IDRAULICA 136

Titolo IV – PIANO PAESISTICO COMUNALE 137

Art. 45. TUTELA DEI BENI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI E RICHIAMO DI NORME AMBIENTALI 138

Art. 46 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITÁ DEI LUOGHI 140

Art. 47 VERIFICA DELL'INCIDENZA DEI PROGETTI 140

Art. 48 TUTELA AMBIENTALE E PAESISTICA 141

Art. 49 TUTELA DEGLI ELEMENTI NATURALI 141

Art. 50 TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE 142

Art. 51 TUTELA DEI CORSI D'ACQUA E DEL PAESAGGIO FLUVIALE 144

Titolo V – AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA 146

Art. 52. AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE 147

Art. 53. FASCIA FLUVIALE DEL FIUME OLONA 148

Art. 54. Area del terrazzo morfologico 149

Art. 55. Area per attività estrattive 150

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ART. 3. ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA VIGENTE

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

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

ART. 4. ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole si attua tramite:

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

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

Il Piano delle Regole individua invece gli ambiti di completamento all'interno del tessuto urbano consolidato che sono assoggettati a pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato, in ragione della loro estensione, delle tipologie di intervento che comportano ristrutturazione urbanistica, o in relazione alle opere infrastrutturali ed ai servizi da realizzare contestualmente.

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

4.1.1 PIANI ATTUATIVI E PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Negli elaborati grafici del Piano delle Regole sono individuati i comparti assoggettati alla formazione obbligatoria di un piano attuativo o a permesso di costruire convenzionato, secondo a quanto disposto dal comma 2 dell'art. 10 della L.R. 12/2005.

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

Nei piani attuativi vengono fissati in via definitiva, in coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni contenuti nel Documento di Piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari all'attuazione delle previsioni dello stesso; per il dimensionamento delle aree per servizi da reperire e/o monetizzare ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005, si considera il numero di abitanti insediabili, desunto applicando il parametro di 200 mc/abitante, con le specificazioni riportate all'interno del Piano dei Servizi.

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

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

Ai sensi dell'art. 14 della LR 12/2005 e s.m.i. non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

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

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

4.1.2 CONVENZIONE DEI PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI E DEI PIANI ATTUATIVI

Ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005, la convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle denunce di inizio attività relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi o dai permessi di costruire convenzionati, oltre a quanto stabilito ai numeri 3) e 4) dell'articolo 28, comma 5, della legge 1150/1942, deve prevedere:

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

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

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

4.2 PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

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

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

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

4.3 AREE PER SERVIZI NEI PIANI ATTUATIVI

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

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

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

a) per la nuova edificazione a destinazione residenziale e/o per le funzioni accessorie: 18 mq. per abitante equivalente 200 mc.;

b) per la nuova edificazione a destinazione industriale o artigianale: 10% della SLP;

c) per la nuova edificazione a destinazione terziaria: 100% della SLP, fatta eccezione per le strutture commerciali,

d) per le destinazione commerciali:

Tipo	Dotazione a servizi complessiva	Dotazione a parcheggio
Esercizio di vicinato	75% S.L.P.	75% S.L.P.

Media Struttura di Vendita	100% S.L.P.	Maggior valore tra 60% della Slp e 100% della superficie di vendita
Grande Struttura di vendita	200% S.L.P.	Maggior valore tra 100% della Slp e 125 % della superficie di vendita

In sede di realizzazione di nuovi insediamenti o di interventi soggetti a pianificazione attuativa, dovranno essere reperite e cedute le aree destinate ad ospitare i servizi connessi al nuovo insediamento o necessari ad una riqualificazione della zona e più in generale del territorio comunale. La realizzazione delle strutture destinate a tali servizi, in forza di quanto stabilito dal PGT, dal Piano dei servizi, nonché dal piano attuativo stesso in sede di sua formazione, potrà essere direttamente realizzata dal privato a scomputo degli oneri di urbanizzazione e in relazione al valore aggiunto delle aree appartenenti al comparto determinato dalle scelte di pianificazione generale o di procedura negoziale (standard qualitativo).

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

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

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

4.4. ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE E MECCANISMI DI PEREQUAZIONE

Ai fini della realizzazione di attrezzature e servizi di interesse pubblico e/o collettivo ed al conseguimento degli obiettivi di riqualificazione del centro storico, l'attuazione delle previsioni del Piano trova applicazione attraverso l'uso della perequazione, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 11 della LR 12/2005, secondo gli indirizzi di cui agli art. 6 delle Norme di attuazione del Documento di Piano e nel rispetto delle prescrizioni di cui all' art. 3 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi.

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

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

Gli interventi di completamento a destinazione residenziali, soggetti a pianificazione attuativa, a permesso di costruire convenzionato, nonché quelli ad intervento diretto per i quali il Piano delle Regole prevede e/o prescrive l'utilizzo di diritti edificatori, attraverso il meccanismo della perequazione diffusa, come meglio individuate nell'elaborato grafico della disciplina delle aree e della perequazione urbanistica, concorrono altresì all'attuazione del Piano dei servizi e delle politiche di recupero del centro storico, e a tal fine sono assegnati a tali aree specifici indici di natura perequativa o premiale, sulla scorta dei quali viene calcolata la capacità edificatoria aggiuntiva o compensativa:

- Id $_1$ = Indice di edificabilità derivato relativa ad interventi di natura perequativa

- Id $_2$ = Indice di edificabilità premiale relativa alla compartecipazione

La capacità edificatoria aggiuntiva, ammessa in base all'applicazione degli indici Id, rispettivamente per i vari ambiti di trasformazione e per le aree del tessuto urbano consolidato in cui è prevista l'applicazione della perequazione o degli incentivi, in base alle specifiche disposizioni normative, deve essere acquisita attraverso il meccanismo di conferimento di diritti volumetrici delle aree destinate a servizi esterne alle aree interessate dall'intervento, o all'acquisizione dall'Amministrazione Comunale della quota di diritti edificatori di proprietà comunale finalizzata all'incentivazione per gli interventi di riqualificazione e recupero del centro storico e/o per l'attuazione di alcuni interventi strategici per i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse collettivo.

Il conferimento dei diritti volumetrici utilizzati ai fini di edificazione delle aree di trasformazione deve essere documentato nella convenzione allegata allo strumento attuativo, all'atto della sua sottoscrizione.

Negli interventi di edificazione diretta l'acquisizione e l'utilizzo dei diritti edificatori deve essere documentato mediante certificazione dei diritti edificatori rilasciata dall'Amministrazione Comunale e trascritta su apposito registro.

Per quanto riguarda le politiche di recupero del centro storico si applicano le disposizioni delle Norme del Documento di Piano, nonché quelle previste delle presenti NdA, che prevedono l'utilizzo della disponibilità di aree cedute all'amministrazione comunale mediante meccanismi perequativi finalizzate ad accogliere capacità edificatoria derivata da demolizione di edifici del centro storico, per consentire la realizzazione di nuovi servizi o per la riqualificazione urbanistica di comparti del centro storico con riduzione della volumetria esistente e trasferimento di diritti edificatori corrispondenti ai volumi demoliti e non recuperati in aree esterne, nonché per utilizzo dei diritti volumetrici per trasformarli in incentivi per la riqualificazione complessiva del patrimonio edilizio di valenza storico-architettonica. Secondo le prescrizioni e le modalità che verranno definite nell'apposito regolamento.

Gli interventi di completamento a destinazione produttiva, soggetti a pianificazione attuativa, a permesso di costruire convenzionato, nonché quelli ad intervento diretto per i quali il Piano delle Regole prevede e/o prescrive l'utilizzo di diritti edificatori, attraverso il meccanismo della perequazione diffusa, concorrono invece all'attuazione del Piano dei servizi connessi al tessuto economico.

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

a) <u>sono aree di atterraggio dei diritti edificatori</u>

- gli ambiti di trasformazione di nuova previsione AT (disciplinati dal Documento di Piano): entro i quali è prevista l'attuazione con perequazione di comparto per le aree interne destinate a servizi ed infrastrutture generano che diritti edificatori che vengono concentrati nelle aree destinate all'edificazione interne all'ambito stesso, sono altresì previsti in alcuni casi indici premiali finalizzati al concorso alla realizzazione di opere ed infrastrutture di urbanizzazione correlate all'attuazione del comparto

- gli ambiti di completamento del TUC soggetti a pianificazione attuativa PA o a permesso di costruire convenzionato (PCC): entro i quali è prevista l'attuazione con perequazione di comparto per le aree interne

destinate a servizi ed infrastrutture, o per i quali è previsto il concorso alla realizzazione di servizi mediante il trasferimento di capacità edificatoria da acquisire, in relazione agli indici edificatori aggiuntivi ammessi

- gli interventi di nuova edificazione nelle aree di completamento residenziale ad intervento diretto per i quali sono previsti indici premiali finalizzati al concorso alla realizzazione di opere ed infrastrutture di urbanizzazione correlate all'attuazione del comparto

b) sono aree che generano diritti edificatori

- le aree destinate alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, da acquisire nonché quelle di proprietà pubblica destinati ad ospitare servizi ed attrezzature pubbliche non ancora realizzati;

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

  La capacità edificatoria assegnata a tali aree, è così determinata:

  1. per le aree destinate a viabilità interne a comparti assoggettati a pianificazione attuativa (AT – PA) o a permesso di costruire convenzionato (PCC) è ottenuta applicando alla superficie interessata l'indice di edificabilità del comparto
  2. per le aree destinate a viabilità esterne ai comparti ma individuate con apposita simbologia quale aree di perequazione/compensazione nella Tav PS A.7 "Aree di compensazione e generazione dei meccanismi perequativi di piano", è ottenuta applicando alla superficie interessata l'indice di edificabilità riportato nella tabella allegata alla tavola
  3. per le aree interessate da interventi di adeguamento della viabilità contigue a lotti edificabili di cui risultano parte integrante nell'individuazione dei mappali catastali, è ottenuta applicando alla superficie interessata l'indice di edificabilità dell'ambito in cui il mappale ricade come definito dalla disciplina delle aree del Piano delle Regole, o pari a if= 0,20 mc./mq. se l'indice previsto per l'ambito afferente risulta inferiore a tale valore.

- i diritti edificatori premiali assegnati agli ambiti di recupero nonché quelli finalizzati alle politiche di riqualificazione del centro storico, finalizzate sia al trasferimento di volumetrie relative ad edifici non congruenti con il tessuto storico, di cui è ammessa e prevista la demolizione con un recupero nel centro solo parziale delle superfici demolite, nonché al riconoscimento di premialità a sostegno degli interventi di riqualificazione di maggiore interesse collettivo, secondo le disposizioni di apposito regolamento finalizzato ad individuare gli interventi, i criteri e le modalità di assegnazione delle premialità.

- le aree a verde con valenza ecologico/paesistico destinate alla realizzazione della rete ecologica o finalizzati ad interventi di mitigazione e riqualificazione ambientale, specificamente individuate dal Documento di Piano o nell'elaborato Tav PS A.7 "Aree di compensazione e generazione dei meccanismi perequativi di piano"

4.4.1 I criteri generali di applicazione della perequazione, compensazione e dell'incentivazione nel Piano di Governo del Territorio di Castiglione Olona sono normati oltre che dalle presenti norme dall'art. 3.1 delle NdA del Piano dei Servizi.

Il conferimento dei diritti volumetrici utilizzati ai fini di edificazione delle aree di trasformazione deve essere documentato nella convenzione allegata allo strumento attuativo, all'atto della sua sottoscrizione.

4.4.2 Il PGT tra gli **incentivi** prevede l'assegnazione di diritti edificatori ad alcuni ambiti d'intervento disciplinati dal piano delle regole, che potranno essere utilizzati per l'edificazione nei comparti urbanistici specificamente indicati dal PGT negli appositi elaborati, con la finalità di attuare alcuni interventi strategici del piano del servizi e di promuovere interventi di recupero del centro storico.

4.4.3 Il conferimento dei diritti volumetrici utilizzati ai fini di edificazione delle aree di trasformazione deve essere documentato nella convenzione allegata allo strumento attuativo, all'atto della sua sottoscrizione.

4.4.4 Negli interventi di edificazione diretta l'acquisizione o l'utilizzo dei diritti edificatori deve essere documentato mediante certificazione dei diritti edificatori rilasciata dall'Amministrazione Comunale e trascritta su apposito registro.

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

4.10 Per quanto riguarda le politiche di recupero del centro storico si applicano le disposizioni delle Norme del Documento di Piano, nonché quelle previste all'art. 22 delle presenti NdA, che consentono l'utilizzo di meccanismi perequativi e compensativi finalizzate anche al trasferimento della capacità edificatoria derivata da demolizione di edifici del centro storico per consentire la realizzazione di nuovi servizi o per la riqualificazione urbanistica di comparti del tessuto del centro con riduzione della volumetria esistente e trasferimento di diritti edificatori corrispondenti ai volumi demoliti e non recuperati in altre aree edificabili.

ART. 5. EFFICACIA DEI TITOLI ABILITATIVI E DEROGHE

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

L'applicazione del cosiddetto "regime di salvaguardia" è regolata dall'art. 12, comma 3, del DPR 380/2001e dall'art. 13, comma 12, della LR 12/2005

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

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

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

Restano fatti salvi:

- gli atti abilitativi edilizi già rilasciati o che abbiano assunto efficacia, alla data di adozione del presente Piano, ai sensi del D.P.R. 380/2001 e degli articoli 33 e seguenti della L.R. 12/2005;
- i progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico adottati o approvati prima della data di adozione del presente PGT.

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

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

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

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

ART. 6 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI EDILIZI

L'edificazione dei suoli è regolata in base all'applicazione delle definizioni e dei parametri di seguito riportati, che sono recepiti nel Piano dei Servizi e nel Documento di Piano.

6.1. - DEFINIZIONI

1) Superficie territoriale (ST):

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

Sono escluse le aree occupate da corsi d'acqua naturali, le quali anche se comprese entro il perimetro del piano attuativo o ambito di trasformazione non sono computabili per determinare la potenzialità edificatoria massima dell'ambito territoriale.

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

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

2) Superficie fondiaria (SF):

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

3) Superficie coperta (Sc):

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

a) sono escluse dal computo della Sc. le parti fuori terra aggettanti aperte quali balconi, sporti di gronda e simili per la parte che sporge nella misura di 1,50 dalla parete o filo di facciata, la parte eccedente tale misura viene computata nella superficie coperta;
b) per i fabbricati con destinazione diversa da quella residenziale sono altresì escluse dal computo della Sc. le superfici dei silos, dei serbatoi e dei depositi a cielo aperto di carattere provvisorio; sono invece da considerare nella superficie coperta le strutture (compresi silos, serbatoi, ecc..) che costituiscono impianti fissi e stabili connessi ai fabbricati per lo svolgimento delle attività, nonchè le aree di esposizione stabile delle merci per le destinazioni commerciali.

4) Superficie lorda di pavimento (Slp):

E' la somma delle superfici dei singoli piani dell'edificio comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali, compresa la superficie degli eventuali soppalchi, misurata al lordo dei muri e divisori interni e dei muri perimetrali.
Per gli edifici a destinazione diversa dal residenziale vengono conteggiate nel computo della Slp anche le superfici dei locali ricavati entro terra o in seminterrato destinate a depositi, magazzini, uffici, laboratori, sale riunioni, e comunque tutte le superfici agibili nelle quali, osservando la normativa igienico- sanitaria, sia possibile la permanenza continua di persone, ad eccezione di quanto definito nelle specifiche dei casi di esclusione successivamente descritti.

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

a) Sono escluse dal computo della S.l.p. le superfici relative a aggetti e spazi aperti, quali terrazze, balconi, logge e porticati se aperti almeno su due lati, nonché quelli aperti solo su un lato ma di profondità non superiore a 2,50 mt. (in caso di profondità superiore la parte eccedente tale sporgenza è conteggiata nella S.l.p.);
b) Sono escluse dal computo della S.l.p. le superfici relative ai volumi tecnici, e cioè i vani e gli spazi con specifica ed esclusiva destinazione, strettamente necessari a contenere, a prescindere dalla collocazione, le apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati (impianti termici, elettrici, di condizionamento dell'aria, di captazione e di trasformazione dell'energia solare, di raccolta e sgombero dei rifiuti, idrici, telefonici, ecc..) ed i vani tecnici (cunicoli, cavedi, intercapedini);
c) Sono escluse dal computo della S.l.p. le superfici, al servizio di più unità abitative, relative ai vani scala, agli androni di ingresso e gli spazi comuni di distribuzione, ai vani ascensori, purché tali superfici siano delimitate da un vano proprio, distinti e separati fisicamente dagli spazi di abitazione;
d) Il vano scala, interno ed al servizio esclusivo della singola abitazione, è computato per la superficie di proiezione alla base, del vano scala stesso, con esclusione dei vani scala che collegano il piano interrato e seminterrato con il piano terreno in cui si trovano i locali delle abitazioni principali
e) Sono escluse dal computo della la S.l.p. le superfici relative a locali accessori (vani di servizio), nelle quali, osservando la normativa igienico- sanitaria, non sia possibile la permanenza continua di persone, di pertinenza delle unità immobiliari destinate ad abitazioni, quali ad esempio cantine, lavanderie, locali raccolta rifiuti, locali tecnici, con altezza utile non superiore a m. 2,40 (è consentita un'altezza maggiore per i soli locali tecnici qualora richiesta da norme vigenti, o dagli Enti preposti al controllo), realizzati al piano interrato o al piano seminterrato, intendendo come tale i locali realizzati entro terra in cui la distanza tra la quota di pavimento della soletta del piano rialzato abitabile e la quota + 0.00 non sia superiore a 150 cm...
f) Sono escluse dal calcolo della S.L.P. le superfici dei locali accessori esistenti alla data di adozione del PGT e regolarmente autorizzate, realizzate fuori terra con altezza netta interna inferiore o uguale a mt. 2,60 nonchè quelle interrate e/o seminterrate. I locali per il deposito delle biciclette realizzati negli edifici con più di tre unità abitative, con superficie utile interna non superiore a 20 mq., sono considerati quali locali accessori e pertanto esclusi dalla S.l.p, nel caso in cui la superficie di tali locali sia superiore a 20 mq. nel calcolo della S.l.p. viene computata solo la superficie eccedente tale dimensione.
g) Sono escluse dal computo della S.l.p. le superfici relative ad autorimesse e spazi coperti destinati alla sosta ed al ricovero di autovetture di pertinenza di singole unità immobiliari residenziali, realizzate entro terra o al piano seminterrato, per l'intera superficie destinata a parcheggio; nonché le superfici destinate ad autorimesse realizzati fuori terra, nel limite del P.min, la superficie eccedente verrà conteggiata nella S.l.p.;
h) sono inoltre totalmente o parzialmente considerate nel calcolo della S.L.P le superfici dei sottotetti secondo le seguenti specifiche:
   - non costituiscono SLP le superfici dei sottotetti in cui l'altezza media ponderale interna non sia superiore a 1,79 mt.

- le superfici dei sottotetti in cui l'altezza media ponderale interna sia uguale o superiore a 1,80 mt. ed inferiore a 2,69 mt., sono considerati nel calcolo della SLP in ragione del 60% della superficie complessiva dell'intero piano del sottotetto compreso entro il profilo esterno delle pareti perimetrali,
- le superfici dei sottotetti in cui l'altezza media ponderale interna sia uguale o superiore a 2,70 mt., sono considerati nel calcolo della SLP in ragione del 100% della superficie complessiva dell'intero piano del sottotetto compreso entro il profilo esterno delle pareti perimetrali,
- sono comunque escluse dal calcolo della S.l.p., per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del PGT, le superfici del sottotetto recuperate ai fini abitativi, in deroga alla verifica dei parametri urbanistici ai sensi della legislazione regionale in materia.

i) sono interamente computati nella S.l.p. le superfici dei manufatti di originaria destinazione rurale esistenti nelle zone del Centro storico e dei nuclei di antica formazione ;

j) Per le destinazioni diverse da quelle residenziali, nel computo della S.l.p. sono compresi sia i locali destinati all'attività, che i locali e gli spazi esterni, al coperto, destinati ad esposizione dei prodotti e al deposito di merci, nonché attrezzi e macchinari per lo svolgimento dell'attività, con esclusione solo dei volumi tecnici di cui al punto b).

Le modalità ed i criteri per la determinazione della S.l.p e del volume dei fabbricati finalizzati all'applicazione degli oneri di urbanizzazione sono definite con apposita deliberazione degli organi competenti.

5) Altezza massima degli edifici (H):

definisce per ogni singola zona l'altezza massima ammissibile, sia in termini metrici (Hm) che parametrici (Hp), per numero di piani fuori terra, degli edifici, ed è l'altezza stabilita per l'ingombro massimo in altezza dei fabbricati..
L'altezza metrica viene calcolata, misurando dalla quota del marciapiede adiacente al fabbricato o in mancanza di marciapiede e in caso di dislivello superiore a 50 cm., tra la quota media del terreno ed il marciapiede, dalla quota naturale del terreno (o da quella del terreno sistemato, se più bassa), misurata quale media algebrica delle quote riferite ad ogni spigolo ed alla mezzeria di ogni singola facciata al piede del fabbricato (senza considerare i corselli di accesso alle autorimesse interrate o seminterrate realizzati in trincea), fino all'estradosso del punto più alto della copertura e sull'elemento di maggiore altezza per ciascuna parte e su ogni lato della costruzione. Ai fini di tale misura viene considerata per la determinazione della quota naturale del terreno la media aritmetica per ogni facciata delle quote del terreno, nella sua condizione naturale prima dell'edificazione, misurata agli spigoli in cui si articola ciascuna facciata,
Nel caso di fabbricati che insistono su terreni in pendio, l'altezza massima deve essere verificata per ciascun corpo di fabbrica, viene calcolata dalla quota naturale del terreno (o da quello sistemato se più bassa) con la verifica dell'altezza della verticale, dal punto più alto dell'estradosso di copertura al punto più basso del terreno naturale a perimetro dell'edificio ad esso afferente in quel punto, per ciascuna parte su ogni lato della costruzione.
Sono comunque sempre esclusi dalla verifica dell'altezza massima i camini e gli impianti tecnologici che svettano oltre l'altezza massima.
Per i fabbricati a destinazione produttiva non vengono presi in considerazione nella verifica dell'altezza

- le torri di raffreddamento e dei camini funzionali agli impianti,
- dei volumi tecnici che svettano oltre il punto più alto per una quota non superiore ad 2,50 mt.
- degli impianti tecnici quali strutture per pannelli solari,
- dei pannelli perimetrali di contenimento della copertura che non superino di oltre 50 cm il punto più alto della copertura

Per gli edifici accessori, comprese le autorimesse l'altezza dei fabbricati si misura dalla quota naturale del terreno. Per quelli realizzati a confine di proprietà si applicano le norme di cui all'art. 10.1

6) Volume (V):

Per gli edifici residenziali è definito dal prodotto della S.l.p., di tutti i piani ad esclusione del sottotetto, per l'altezza virtuale di 3,00 mt., cui si somma il volume del sottotetto definito dal prodotto della S.l.p., secondo le specifiche di cui al punto 4 h) per l'altezza media ponderale, incrementata di 30 cm.;
La presente definizione viene utilizzata, anche per gli edifici non residenziali, ai fini della determinazione dei contributi di concessione riferiti alla residenza nonchè per la determinazione della quantità dei parcheggi privati, da realizzare in attuazione dell'art. 41 sexies L. 1150/42 e sue successive modificazioni ed integrazioni, riferita a tutte le destinazioni.
Per gli interventi che comportano demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti il volume (V) è misurato quale volume reale definito dalla superficie del fabbricato, considerando a tal fine l'area racchiusa entro il perimetro delle strutture murarie, compresi i porticati e i loggiati contornati almeno su due lati da strutture in muratura, moltiplicata per l'altezza misurata a partire dall'estradosso del pavimento del primo piano fuori terra per la sua totalità fino al punto più alto dell'estradosso della copertura. Ove quest'ultima sia inclinata si considererà la quota media tra il colmo e l'imposta.
Sono comunque escluse dal calcolo del volume esistente le superfici relative alle tettoie aperte almeno su tre lati ed alle autorimesse esistenti autorizzate e/o accatastate.
Per i fabbricati caratterizzati da un'articolazione di corpi di fabbrica con differenti altezze il volume sarà definito dalla somma dei volumi dei diversi corpi di fabbrica calcolata secondo quanto definito al comma precedente per ciascun corpo di fabbrica o parte del fabbricato.

7) Superficie drenante (SD):

è la parte di superficie del lotto costituita dalla superficie di terreno libera da qualsiasi costruzione nel suolo od in sottosuolo, priva di pavimentazioni che inibiscono il drenaggio delle acque nel sottosuolo. Tale superficie dovrà essere per quanto possibile sistemata a prato e opportunamente alberata.
Ai fini della verifica della superficie drenante, si applicano le seguenti disposizioni nel caso in cui gli spazi dovessero essere completate con manti superficiali non a verde:

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

In caso di interventi che comportino modifiche della pavimentazione esistente, per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del PGT in cui il rapporto Rv non rispetti i parametri di zona, per la verifica della superficie drenante, non dovrà essere diminuita le superficie drenante complessiva esistente sul lotto alla data di entrata in vigore del PGT.
Le sistemazioni a verde soprastanti strutture interrate (giardini pensili, coperture boxes, ecc.) non sono assimilabili alle superfici drenanti e pertanto non concorrono al computo della SD

8) Vincolo di facciata (V.F.):
si intende la linea di edificazione da mantenere in caso di interventi di sopralzo, di ampliamento, di sostituzione e di nuova costruzione, al fine di garantire la continuità della cortina edilizia. Detto vincolo impone, in conformità anche a quanto indicato nelle norme di zona, l'altezza e la continuità delle falde di copertura ed il raccordo con le eventuali discontinuità, la ripresa degli elementi compositivi maggiormente caratteristici e tradizionali, quali la tipologia delle aperture, degli infissi, delle cornici, delle gronde, degli elementi decorativi delle finiture in genere (colori, materiali, ecc.).

9) Confine stradale in zone urbane (CS) ai fini delle distanze (DS):
è definito dal limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione e dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza è definito dalla linea che separa la sede stradale esistente o di progetto dall'area edificabile o con altra destinazione.

10) Lotto minimo

è la superficie minima necessaria per attuare l'intervento edilizio diretto, qualora prescritto dalle norme di zona, per la sua verifica oltre alla superficie del lotto di proprietà interessato dall'intervento avente destinazione omogenea di zona urbanistica concorrono le superfici libere (non utilizzate per altre edificazioni) di aree contigue, omogenee sotto il profilo urbanistico, asservite a tal fine, se il lotto asservito e quello asservente non risultano della medesima proprietà, attraverso apposito idoneo atto notarile, registrato e trascritto.

11) Sfruttamento della fabbricabilità max:

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

12) Superficie di vendita di un esercizio commerciale:

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

La superficie di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobilifici, concessionarie di automobili e altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) è calcolata in misura di 1/8 della superficie lorda di pavimento. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte per medie e/o grandi strutture di vendita. A tal fine è obbligatoria, in fase di presentazione del titolo edilizio, la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo da parte dell'operatore che si impegni, per sé e per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari, al mantenimento della superficie di vendita di merci ingombranti, fatta salva la facoltà di ottenere le autorizzazioni prescritte per medie e/o grandi strutture di vendita.

La superficie di vendita degli esercizi che, nello stesso locale, effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio (possibile per: macchinari, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato; materiale elettrico; colori e vernici, carte da parati; ferramenta e utensileria; articoli per impianti idraulici, a gas e igienici; articoli per riscaldamento; strumenti scientifici e di misura; macchine per ufficio; auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio; combustibili; materiali per l'edilizia; legnami) è calcolata nella misura di 1/2 della superficie lorda di pavimento complessivamente utilizzata. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte per medie e/o grandi strutture di vendita. A tal fine è obbligatoria, in fase di presentazione del titolo edilizio, la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo da parte dell'operatore che si impegni, per sé e per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari, al mantenimento della superficie di vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio, fatta salva la facoltà di ottenere le autorizzazioni prescritte per medie e/o grandi strutture di vendita.

Per i nuclei storici le presenti norme dettano disposizioni specificative o aggiuntive.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

ut indice di utilizzazione territoriale:

definisce la massima superficie lorda di pavimento (Sl.p.) realizzabile per ogni mq di superficie territoriale (S.t.) edificabile compresa all'interno del perimetro di Piano Attuativo.

uf indice di utilizzazione fondiaria:

definisce la massima superficie lorda di pavimento (S.l.p.) realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (S.f.)

it indice di fabbricabilità territoriale:

definisce la massima superficie lorda di pavimento (Sl.p.) o il volume massimo (V) realizzabile per ogni mq di superficie territoriale (S.t.) edificabile compresa all'interno del perimetro di Piano Attuativo.
Ai fini dell'attuazione del PGT, ed in particolare dei meccanismi di perequazione e compensazione, per l'indice di utilizzazione territoriale vengono individuate le seguenti ulteriori articolazioni:

- **l'indice territoriale specifico** (ITs) costituisce l'indice territoriale di edificazione da utilizzare per calcolare la capacità edificatoria massima (espressa per unità di superficie o per volumetria e/o superficie complessivamente edificabile assegnata al comprato), assegnata a tutte le aree incluse entro il perimetro di ogni area di trasformazione o nei comparti delle aree di completamento soggetti a pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato;
- **l'indice territoriale derivato** (IT_d), costituisce l'indice territoriale di edificazione da utilizzare per calcolare la capacità edificatoria massima (espressa per unità di superficie o per volumetria e/o superficie complessivamente edificabile assegnata al comparto dell'ambito di trasformazione o al comparto urbanistico di edificazione diretta), che può essere aggiunta a quella propria dell'area o del comparto utilizzando i diritti volumetrici relativi alla perequazione diffusa (aree destinate alla realizzazione di servizi) o alla compensazione/mitigazione ambientale, secondo prescrizioni e limiti stabiliti dalle norme o dalle specifiche schede di intervento in caso di interventi che riguardano ambiti di trasformazione;
- **l'indice territoriale di scopo** (ITcp), costituisce l'indice territoriale di edificazione da utilizzare per calcolare la capacità edificatoria massima (espressa per unità di superficie o per volumetria e/o superficie complessivamente edificabile assegnata al comparto), che può essere ulteriormente aggiunta a quella dell'ambito definita in applicazione ai due precedenti indici, entro i limiti minimi e massimi stabiliti dalle schede di intervento di ciascun ambito, quale monetizzazione di diritti volumetrici teorici finalizzati alla realizzazione di servizi ed infrastrutture di interesse generale definiti dalle schede d'ambito, o destinati ad interventi di valorizzazione ambientale ed energetica definiti dal Piano delle Regole o dal Piano dei Servizi.

if indice di fabbricabilità fondiaria:

definisce la massima superficie lorda di pavimento (S.l.p.) o il volume massimo (V) realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (S.f.)

Id ($_{1\text{-}2}$) l'indice di fabbricabilità fondiaria derivato (If_d), costituisce l'indice territoriale di edificazione da utilizzare per calcolare la capacità edificatoria massima (espressa per unità di superficie), che può essere aggiunta a quella propria della superficie fondiaria dell'area interna al tessuto urbano consolidato, utilizzando i diritti volumetrici relativi alla perequazione diffusa o alla compensazione nonché agli incentivi di scopo;

Rc Rapporto di copertura:

definisce la percentuale massima di superficie coperta (SC) realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (S.f.).

Rv Superficie drenante:

definisce la percentuale minima di superficie che deve mantenere le caratteristiche drenanti del terreno naturale mediante la sistemazione a verde o equipollente (S.D.) e si calcola in percentuale rispetto alla superficie fondiaria.

Hm Altezza metrica degli edifici:

definisce l'altezza massima (H) ammissibile misurata in termini metrici.

Hp Altezza degli edifici:

definisce l'altezza massima (H) ammissibile misurata in termini parametrici (piani).

P min. Parcheggio minimo (per la verifica dei parcheggi):

indica la dotazione di posti auto da reperire in relazione ai metri quadrati di Slp, a fronte dei quali deve essere predisposto un posto macchina della superficie convenzionale di 25 mq.

Posto auto

E' la superficie destinata a parcheggio convenzionalmente commisurata alla dimensione della superficie di sosta di un autoveicolo, maggiorata delle quote di corsello e di verde di arredo, pari a 25 mq. Il calcolo dei posti auto si effettua dividendo la superficie a parcheggio fissata dalla norma di piano per la superficie convenzionale di 25 mq. Sugli elaborati di progetto dovrà essere individuato il numero minimo dei posti auto così calcolati, con dimensioni minime di m. 5 di lunghezza e di m. 2,50 di larghezza.

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

7.1 DEFINIZIONI GENERALI

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

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

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

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

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

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

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

7.2. DEFINIZIONE DEGLI USI URBANI

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

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

7.2.1. RESIDENZA

Funzioni principali

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

Funzioni complementari

Artigianato di servizio (RA)

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

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

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

Terziario commerciale e direzionale (RT)

Attività di tipo commerciale e direzionale compatibili con la residenza.

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

Esercizi commerciali di vicinato e pubblici esercizi.

Attrezzature e servizi di base (RS)

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

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

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

Abitazioni collettive (RC)

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

Attrezzature ricettive (RR)

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

Attività di somministrazione di alimenti e bevande (RRS)

Sono attrezzature ricettive e di servizio destinate alla somministrazione di alimenti e bevande, e comprendono sia gli spazi ricettivi che le strutture di servizio (cucine e spazi per la preparazione degli alimenti da somministrare, depositi, spazi tecnici, ecc.), e sono disciplinati dalla Legge Regionale 2 febbraio 2010, n. 6 - Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere e successive modificazioni ed integrazioni.

7.2.2 ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Funzioni principali

Artigianato di servizio (PA)

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

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

Attività di produzione e trasformazione di beni (PI)

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

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

Laboratori di ricerca applicata finalizzata alla produzione.

Officine meccaniche con annessi autosaloni.

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

Attività di deposito e magazzinaggio (PMA)

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

Funzioni complementari

Logistica (PCL)

Attività di movimentazione, immagazzinamento, conservazione, confezionamento e distribuzione dei prodotti, finiti e semilavorati, destinati alla lavorazione e di merci destinate alla vendita, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.

Attività complementari di carattere terziario e commerciale integrate (PC1)

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

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

Attività complementari di carattere residenziale (PC2)

Le abitazioni per titolare dell'azienda e per il personale di custodia dipendente nonché altre abitazioni di servizio espressamente connesse all'attività, sino ad un massimo di n. 1 unità abitative di Slp complessiva di mq.150.

Attrezzature e servizi complementari agli insediamenti produttivi (PC3)

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

Attività complementari di carattere commerciale (PC4)

Esercizi commerciali di vicinato o di media dimensione del settore merceologico non alimentare che risultano scarsamente compatibili con le zone residenziali, in quanto comportanti l'impiego di tipologie edilizie industriali (tettoie, capannoni, ecc.), o lo stoccaggio all'aperto di merci, manufatti ed attrezzature, o l'adozione di lavorazioni e manipolazioni moleste, o per il traffico pesante generato (quali rivendite di materiali per l'edilizia, depositi di acque, vini e bevande venduti con il sistema della vendita a domicilio, rivendite di animali, autosaloni, ecc).

7.2.3 TERZIARIO DIREZIONALE, COMMERCIALE, ATTREZZATURE RICETTIVE

Funzioni principali

Direzionale e terziario in genere (TD)

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

Attrezzature turistico-ricettive (TR)

Sono attrezzature ricettive alberghi, pensioni, hotel, residence, ostelli, pensionati, comprensive sia delle parti ricettive che di quelle di servizio, di soggiorno e di ritrovo (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, bar, ristoranti, sale

riunioni, sale congressi, ecc.), centri sportivi, maneggi, comprensive anche delle strutture di somministrazione alimenti e bevande di cui al punto successivo qualora associate con l'attività principale ricettiva.

Attrezzature per lo spettacolo (TT)

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

Destinazioni Commerciali

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

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

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

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

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

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

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

Esercizi commerciali di vicinato (CV)

E' relativo alle diverse tipologie di esercizi commerciali al minuto sia di tipo alimentare che extralimentare classificabili come esercizi di vicinato, e comprende sia gli spazi di vendita che quelli di servizio e di magazzino.

Ai sensi dell'art. 4 del D.lgs n. 114/98, per i comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti, sono classificati Esercizi di Vicinato le strutture commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq.

Medie Strutture di Vendita (MSV)

E' relativo alle diverse tipologie di esercizi commerciali sia di tipo alimentare (MSV A) che non alimentare (MSV NA) classificabili come esercizi di media dimensione, e comprende sia gli spazi di vendita che quelli di servizio e di magazzino.

Ai sensi dell'art. 4 del D.lgs n. 114/98, per i comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti, sono classificati Medie Strutture di Vendita gli esercizi commerciali con superficie di vendita compresa tra 150 mq. e 1.500 mq e vengono così suddivise:

- Medie strutture di vendita di prossimità (MSV P), con superficie di vendita compresa tra 150 mq. e 600 mq.
- Medie strutture di vendita di rilevanza locale (MSV RL) con superficie di vendita compresa tra 600 e 1.500 mq.

Grandi Strutture di Vendita (GSV)

E' relativo alle diverse tipologie di esercizi commerciali sia di tipo alimentare (GSV A) che non alimentare (GSV NA) classificabili come esercizi di grande dimensione, e comprende sia gli spazi di vendita che quelli di servizio e di magazzino.

Ai sensi dell'art. 4 del D.lgs n. 114/98, per i comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti, sono classificate GSV gli esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a 1.500 mq.

Centro commerciale (CC)

Come definito dall'art. 4 comma 1 lettera g) del D.lgs n. 114/98, ed ai sensi del punto 4.2.1 della D.G.R. 4 luglio 2007 n° 8/5054 deve intendersi "Centro commerciale" una Media o una Grande Struttura di Vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.

L'insediamento di due o più strutture commerciali che nel loro insieme vengano a sostanziare, fin dall'inizio o per trasformazione e/o aggregazioni successive, tutte le caratteristiche di cui all'art. 4 comma 1 lettera 5 del D.lgs n. 114/98, e di cui al punto 4.2.1 della D.G.R. 4 luglio 2007 n° 8/5054, deve necessariamente venire considerato come centro commerciale, e di conseguenza valutato relativamente alle disposizioni previste in funzione della somma delle superfici di vendita degli esercizi che lo compongono. La superficie di vendita del centro commerciale deve essere considerata pertanto pari a quella risultante dalla somma delle singole superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Strutture di vendita merci ingombranti (SVMI)

Ai sensi della vigente normativa regionale la superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie d'auto, legnami, materiali edili e simili) è computata nella misura di 1/8 della superficie lorda di pavimento per la quota di superficie superiore ai predetti limiti.

Il calcolo della superficie secondo le disposizioni di cui al precedente comma viene effettuato per quanto attiene gli aspetti di natura commerciale, ai fini della verifica delle destinazioni ammesse nelle diverse zone urbanistiche la superficie di vendita degli esercizi che hanno per oggetto la vendita delle merci ingombranti risulta essere la superficie di vendita reale dell'esercizio commerciale senza applicazioni delle riduzioni previste ai fini delle autorizzazioni commerciali di cui al comma precedente.

Attività di somministrazione di alimenti e bevande (RRS)

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

Funzioni complementari

Attività complementari di carattere residenziale (TC1)

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

Attrezzature e servizi connessi agli insediamenti terziari (TC2)

attrezzature di servizio delle attività terziarie e direzionali

7.2.4 ATTIVITÀ AGRICOLE

Funzioni principali

Abitazioni per l'attività (AR)

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

Strutture per la conduzione del fondo (AF)

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

Allevamenti di animali (AG)

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

Serre e coltivazioni di frutta in forma industriale (AS)

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

Funzioni complementari

Strutture per l'ospitalità turistica (RAT)

Di norma, oltre alle attività sportive connesse all'attività agricola principale quali Maneggi, sono ammesse le attività di natura agrituristica, come disciplinate dalle L. 96/2006, L.R. 31/2008 e R.R. 4/2008.

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

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

7.2.5 EDIFICI ACCESSORI

Si definiscono edifici accessori i volumi di costruzioni isolate ma insistenti nel medesimo lotto ove esiste già il fabbricato principale a cui sono di servizio, quali depositi, autorimesse, ecc. Non sono pertanto ammessi edifici accessori in assenza del fabbricato principale.

La superficie coperta degli accessori non deve essere superiore al 40% della superficie coperta del fabbricato principale e deve comunque essere contenuta, qualora non diversamente specificato nelle norme di zona, negli indici di superficie coperta ammessa per ciascuna zona.

Oltre alle autorimesse, è ammessa l'edificazione di un solo singolo edificio accessorio (quale ad esempio deposito attrezzi), all'interno del medesimo lotto dell'edificio principale cui risulta asservito, di superficie coperta non superiore a 10 mq. di altezza interna media non superiore a 2,40 mt. La realizzazione di edifici accessori al servizio di edifici esistenti alla data di entrata in vigore del PGT, entro il limite dei 10 mq. di superficie coperta, è ammessa in deroga alla verifica dei parametri edilizi.

7.2.6 VARIAZIONI DELLE DESTINAZIONI D'USO

Le modificazioni delle destinazioni d'uso, conformi alle previsioni urbanistiche ed alla normativa igienico-sanitaria, con o senza esecuzione di opere edilizie, comportano, ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005, la verifica dell'aumento ovvero della variazione del fabbisogno delle aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di cui all'art. 9 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12., compresi i parcheggi.

Da tale verifica restano esclusi in generale, i mutamenti di destinazione d'uso:

a. da unità funzionale "residenziale" ad "artigianale e/o produttiva";
b. da unità funzionale "residenziale" ad "uffici in genere, studi professionali ecc..";
c. da unità funzionale "commerciale o direzionale o alberghiera o terziaria" ad "artigianale o produttiva";
d. da unità funzionale "commerciale" a "residenziale";
e. da unità funzionale "residenziale o commerciale o direzionale o alberghiera o terziaria o artigianale o produttiva" ad "agricola".
f. gli esercizi commerciali costituenti "esercizi di vicinato", ai sensi dell'art. 4 comma 1 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n.114.

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

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

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

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni del presente strumento urbanistico ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente alla preventiva comunicazione dell'interessato.

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

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

Per quanto attiene all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il contributo dovuto per il mutamento di destinazione d'uso è commisurato alla eventuale maggior somma determinata in relazione alla nuova destinazione rispetto a quella che sarebbe dovuta per la destinazione precedente.

Sarà inoltre eventualmente dovuto il contributo di costruzione relativo alle opere realizzate, se queste configurano intervento di ristrutturazione edilizia. Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei 10 (dieci) anni successivi il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

ART. 8. AREE DI PERTINENZA

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

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

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

Le aree di pertinenza devono essere assoggettate a specifico vincolo di asservimento, in base agli indici urbanistici vigenti, mediante atto unilaterale da trascrivere nei registri immobiliari. Il vincolo di asservimento permane con il permanere dell'edificio.

Non sono validi, ai fini della definizione dell'unità edificatoria minima e dell'individuazione di aree nuove di pertinenza, i frazionamenti avvenuti successivamente all'adozione del PGT.

Gli elaborati tecnici dei piani attuativi devono obbligatoriamente individuare la configurazione delle aree di pertinenza dei fabbricati corredata dai relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, distinguendo le aree sature da quelle che conservano ancora residua capacità edificatoria.

In ogni istanza di titolo autorizzativo deve chiaramente essere individuata l'area di pertinenza degli edifici oggetto di progettazione nonché quella relativa ad altri edifici esistenti sull'area della medesima proprietà.

L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo gli indici PGT previsti, esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Gli edifici esistenti nelle zone agricole sono vincolati ai relativi fondi, se radicati sulla scorta della L.R. 93/80, ovvero in relazione a quanto disposto dalle "norme in materia di edificazione delle aree destinate all'agricoltura" della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12. In altri casi è applicabile la norma di cui al precedente comma 6.

L'area di pertinenza può essere costituita esclusivamente da superfici contigue e prive cioè di qualsiasi soluzione di continuità, o al più da superfici antistanti separate da strade comunali, salvo specifiche prescrizioni, quali gli ambiti di perequazione. In caso di asservimento di aree vicine ma non contigue tra loro (ad esclusione delle superfici antistanti separate da strade comunali), l'asservimento deve essere trascritto nei registri immobiliari. Sono invece direttamente incluse nell'area di pertinenza anche aree soggette a servitù (di passo, di elettrodotto, ecc.) che abbiano in base alle norme di zona capacità edificatoria.

Per gli edifici esistenti si considera di pertinenza l'area del loro sedime e l'area ad essi circostante che ricade nella stessa zona urbanistica e risulti della medesima proprietà alla data di adozione del PGT.

Per la verifica della possibilità edificatoria e dell'area già asservita ad eventuali fabbricati esistenti sull'area si applicano i parametri edificatori previsti per l'ambito in cui ricade il lotto dal PGT.

Per gli edifici la cui costruzione risulti antecedente alla data di entrata in vigore del PGT, ove esista specifico vincolo di pertinenza, documentato, per la verifica della disponibilità edificatoria residua del lotto si assumerà come area di

pertinenza quella risultante dall'atto, o quella risultante dall'applicazione degli indici dello strumento urbanistico vigente all'atto del rilascio del titolo abilitativo all'edificazione. Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.

Tra gli elaborati richiesti per le procedure abilitative relative ad interventi di nuova costruzione o ampliamento dovrà figurare l'individuazione delle aree di pertinenza corredata dai relativi dati catastali, nonché la dimostrazione del carico insediativo mediante atto avente per oggetto lo specifico vincolo di asservimento ai parametri di edificabilità o di utilizzazione, quale servitù di diritto pubblico. Tale atto deve essere presentato da parte del richiedente al momento della presentazione della richiesta dell'idoneo titolo abilitativo ad edificare, reso sotto forma di asseverazione. L'atto suddetto, da perfezionare eventualmente prima del rilascio del titolo abilitativo ad edificare, deve indicare la Slp utilizzata, nonché indicare l'area fondiaria di pertinenza.

Nel caso di entrata in vigore di nuove norme urbanistiche gli effetti di vincolo permarranno con il permanere degli indici parametrici già utilizzati.

La verifica sopra richiamata deve essere eseguita anche nel caso in cui l'area originaria di competenza dell'edificio esistente sia stata frazionata nel periodo precedente alla data di adozione del PGT, periodo decorrente dalla data di approvazione del primo strumento urbanistico e quella di adozione del PGT.

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

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

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

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

ART. 10. DISTANZE

La distanza minima tra fabbricati nonché dei fabbricati dalle strade è disciplinata dal presente articolo e dalla disciplina del Regolamento Edilizio vigente.

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

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

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

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

10.1 DISTANZE TRA I FABBRICATI (D.F.)

Per gli interventi sugli edifici esistenti di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, è ammesso il mantenimento delle distanze intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

Per gli interventi di ampliamento (ivi compreso il sopralzo), di sostituzione e di nuova costruzione è prescritta una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque mai inferiore a m. 10,00.

Sono ammesse distanze inferiori nell'ambito di piani attuativi, fatta eccezione per i confini dell'area oggetto di intervento unitario, e purché venga assicurato il soleggiamento agli edifici stessi.

E' ammessa a confine, la costruzione degli edifici accessori pertinenziali al fabbricato principale, così come definiti al punto 7.2.5 delle presenti norme, con altezza massima d'ingombro (quota terreno naturale – estradosso del punto più alto della copertura) non superiore a mt. 2,50; nel caso di edifici accessi realizzati a confine con copertura a falde inclinate l'altezza massima al colmo non potrà essere superiore a mt. 3,00, mantenendo comunque una quota di imposta della copertura non superiore a 2,50 mt. dalla quota del terreno naturale al piede del fabbricato, o del terreno confinante in corrispondenza del limite di proprietà se più basso.

Si prescrive una distanza minima di 3,00 mt. tra gli accessori ed i fabbricati principali; è comunque sempre ammessa la costruzione in aderenza.

10.2 DISTANZA DEI FABBRICATI DAL CIGLIO STRADALE (D.S.)

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

Ai fini dell'applicazione della presente norma, per individuare il ciglio stradale, il calibro stradale da considerare è quello risultante dalla tavola di azzonamento per le strade che, al momento dell'adozione del piano attuativo o del rilascio del permesso di costruire o di presentazione di denuncia di inizio di attività, risultino non ancora realizzate o soggette ad ampliamento in attuazione del PGT. Per le strade esistenti e non soggette ad ampliamento e per quelle già

ampliate in esecuzione del PGT, la larghezza prevista è pari a quella indicata sugli elaborati grafici del PGT o in mancanza di tale indicazione è pari a quella in concreto esistente.

10.2.1

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

10.2.2

All'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato, per gli interventi di ampliamento (con esclusione del sopralzo), sostituzione (compresi quelli rientranti nell'ambito della ristrutturazione edilizia) e di nuova costruzione negli altri ambiti del tessuto consolidato ad eccezione di quanto stabilito al comma 2.1 del presente articolo, la distanza minima dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili) è pari a m. 5, salva maggiore profondità della fascia di rispetto o di allineamento eventualmente indicata sulla tavola di azzonamento e salvo i casi di costruzione in aderenza all'edificio esistente nei quali è ammessa una distanza dalla strada non inferiore a quella dell'edificio esistente; ove, però, la maggior parte degli edifici, posti - nell'ambito del medesimo isolato - sullo stesso lato della strada, si trovi ad una distanza uniforme e diversa dai m. 5, la nuova costruzione potrà rispettare detta diversa distanza al fine di creare un allineamento omogeneo del fronte strada dei fabbricati.

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

Nel caso di preesistenza prevalente di fabbricati residenziali già allineati, ed in caso di ampliamento di edifici esistenti, al fine di creare un allineamento omogeneo del fronte strada dei fabbricati, nel caso in cui gli interventi edilizi non costituiscano criticità per la viabilità esistente e gli allargamenti previsti, la distanza dal ciglio stradale può essere determinata in base a tale allineamento, in deroga alle norme del presente punto.

10.2.3

Nelle zone esterne al perimetro del tessuto urbano consolidato, per gli interventi di ampliamento (con esclusione del sopralzo), sostituzione (compresi quelli rientranti nell'ambito della ristrutturazione edilizia) e di nuova costruzione la distanza minima dei fabbricati dalle strade (non esclusivamente pedonali e ciclabili) deve essere pari:

a. a m. 5,00, per strade di larghezza prevista inferiore a m. 8,00;
b. a m. 7,50, per strade di larghezza prevista da m. 8,00 a 15,00;
c. a m. 10,00, per strade di larghezza prevista superiore a m. 15,00,

salvo maggiore profondità della fascia di rispetto eventualmente indicata sulla tavola di azzonamento.

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

Nel caso di preesistenza prevalente di fabbricati residenziali già allineati, ed in caso di ampliamento di edifici esistenti, al fine di creare un allineamento omogeneo del fronte strada dei fabbricati, nel caso in cui gli interventi edilizi non costituiscano criticità per la viabilità esistente e gli allargamenti previsti, la distanza dal ciglio stradale può essere determinata in base a tale allineamento, in deroga alle norme del presente punto.

10.2.4

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

10.2.5

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

10.2.6

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

10.3 DISTANZE DEI FABBRICATI DAI CONFINI DI PROPRIETÀ E TRA AMBITI DI ZONA DIFFERENTI (DC)

10.3.1

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

10.3.2.

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

10.3.3

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

a. in base ad accordo registrato e trascritto con i proprietari confinanti, ove il lotto confinante sia libero da qualsiasi edificio;
b. ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine esclusivamente in corrispondenza del fabbricato esistente;
c. ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico titolo abilitativo di progetto unitario;

10.3.4

Per gli interventi nel centro storico e nelle zone di rispetto morfologico deve essere mantenuta la distanza intercorrente tra gli edifici preesistenti e il confine di proprietà; in caso di interventi di nuova edificazione o di demolizione o ricostruzione parziale o totale, rientranti nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, va

rispettato l'allineamento prescritto dal PGT, con l'osservanza delle distanze minime stabilite dal codice civile. E' ammessa la realizzazione a confine di proprietà in caso di intervento soggetto a piano attuativo, o nei casi in cui norme specifiche d'intervento prevedano un allineamento planimetrico che comporta distanze inferiori.

10.3.5

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

10.3.6

Sono fatte salve le ulteriori prescrizioni in materia di distanze riportate nel vigente Regolamento edilizio.

10.3.7

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

Art. 11. PARCHEGGI DI PERTINENZA

Negli interventi edilizi di nuova edificazione e negli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti la sostituzione edilizia senza il rispetto della medesima sagoma dell'edificio preesistente, si devono prevedere spazi per parcheggi privati di pertinenza nella misura minima di mq 1 per ogni 3,5 mq. di Slp, in ottemperanza alle disposizioni della legge 122/89, fatto salvo quanto previsto dal regolamento edilizio e quanto più oltre specificato.

Le superfici per parcheggi di pertinenza possono essere realizzate:

- all'interno del lotto, in lotto contiguo o in altro lotto se asservito e, in quest'ultimo caso purché il vincolo di pertinenza sia trascritto nei registri immobiliari;
- nel sottosuolo di spazi pubblici destinati a servizi o a sedi di strade e piazze, previa stipula di apposita convenzione onerosa, purché non ne limitino l'uso pubblico.

I proprietari di immobili e gli aventi titolo sui medesimi possono realizzare nel sottosuolo degli stessi o di aree pertinenziali esterne, nonché al piano terreno dei fabbricati, nuovi parcheggi, da destinarsi a pertinenza di unità immobiliari residenziali e non, posti anche esternamente al lotto di appartenenza, legati da rapporto di pertinenza con l'edificio principale, purché nell'ambito del territorio comunale, ai sensi dell'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122. La proprietà dei suddetti parcheggi può essere trasferita, anche in deroga a quanto previsto nel titolo abilitativo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, solo con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune.

Il rapporto di pertinenza per i parcheggi realizzati su aree non pertinenziali o contigue al lotto del fabbricato cui sono asserviti, è garantito da un atto unilaterale, impegnativo per sé, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari.

Per le altre destinazioni diverse dalla residenza, i parcheggi di pertinenza dovranno rimanere compresi all'interno di un raggio di m 150,00 (centocinquanta metri) dal fabbricato del quale costituiscono pertinenza.

In caso di interventi di nuova costruzione destinati a residenza, la dotazione di parcheggi privati non deve essere comunque inferiore a 1 posto auto per alloggio.

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

Ai fini della verifica del requisito dei parcheggi, oltre al rispetto della superficie minima stabilita dalle norme di piano, gli elaborati grafici devono individuare il numero di posti auto ricavato dividendo la superficie minima per il parametro convenzionale di 23 mq..

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

12.1 MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

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

a. per gli interventi che interessano aree che presentano condizioni di vulnerabilità ambientale contenuta, per le quali sono indicate specifiche condizioni di sostenibilità (grado di sostenibilità minimo) negli elaborati di piano devono essere predisposte accurate indagini preliminari in modo da poter individuare le migliori soluzioni in funzione dei fattori di criticità ambientali ed idrogeologici riscontrati;
b. per gli interventi che interessano aree che presentano condizioni di vulnerabilità ambientale significativa, per le quali sono indicate specifiche condizioni di sostenibilità con sostanziali limitazioni e criticità e/o con grado di sostenibilità minimo interessati dal vincolo paesaggistico o dalla presenza di macchia boscata alla data di adozione delle presenti norme, devono essere valutati attentamente gli impatti sulle componenti naturali relative alle nuove edificazioni;

12.2 DISPOSIZIONI IN MATERIA DI INGEGNERIA NATURALISTICA

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

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

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

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

TITOLO II -

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

CAPO I - DIVISIONE IN AMBITI

ART. 13. SUDDIVISIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO IN AMBITI

Il Piano delle Regole individua all'interno del tessuto urbano consolidato ambiti aventi caratteristiche omogenee in relazione a: morfologia / tipologia dell'edificato, densità edilizie esistenti o programmate, destinazioni d'uso prevalenti.

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

Gli ambiti del tessuto urbano consolidato sono così classificati:

- Centro storico e nuclei di antica formazione

- Insediamenti residenziali con edifici di interesse storico (A.E.I.S.)
- Ambiti residenziali di rispetto morfologico (R.M.)
- Insediamenti residenziali a disegno urbano unitario (A.R.D.U.)
- ambiti residenziali a verde privato (A.R.V.P.)
- ambiti urbani residenziali a densità (A.U.R.B.D.)
- ambiti urbani residenziali a media densità (A.U.M.D.)
- ambiti urbani residenziali ad alta densità (A.U.R.A.D.)
- ambiti residenziali ad intervento coordinato (A.R.I.C. - PA e PCC)

- ambiti produttivi esistenti e di completamento (A.P.E.)
- ambiti produttivi riconvertibili a funzione prevalentemente residenziale (A.P.R.F.R)
- ambiti produttivi riconvertibili con mix funzionale (A.P.R.M.F.)
- ambiti produttivi ad intervento coordinato (A.P.I.C – PA)
- ambiti terziario commerciali esistenti (A.T.C.E.)

- insediamenti isolati di riqualificazione funzionale e paesistico ambientale
- insediamenti di riqualificazione funzionale in ambito urbano (soggetti a pianificazione attuativa o a intervento diretto)
- insediamenti polifunzionali al servizio della mobilità (stazioni di rifornimento carburante)
- Parcheggi privati per sosta veicoli commerciali o rimessaggio camper
- Impianti tecnologici

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

14.1. SALVAGUARDIA DELLE SLP E DELLE VOLUMETRIE ESISTENTI

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

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

14.2. DEROGABILITÀ DEL RAPPORTO DI COPERTURA

Il rapporto massimo di copertura potrà essere superato, *una tantum*, esclusivamente al fine di dotare dei parcheggi privati, anche mediante la realizzazione di autorimesse, nelle quantità prescritte dalle presenti norme, gli edifici esistenti che ne risultino sprovvisti e i loro eventuali ampliamenti.

CAPO II - NUCLEI STORICI E DI ANTICA FORMAZIONE

ART.15. CENTRO STORICO E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

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

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

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

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

ART. 16 – DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

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

Per le possibilità di trasformazione ai fini abitativi gli interventi dovranno comunque essere soggetti ad una verifica delle condizioni di l'idoneità e di salubrità degli spazi, in base ai requisiti di salubrità ed abitabilità stabiliti dal Regolamento di Igiene, nonché il precipuo obiettivo di tutela delle tipologie e delle valenze storico architettoniche.

16.1

Per gli edifici a destinazione residenziale e per quelli accessori per cui il piano prevede la trasformazione ai fini residenziali sono ammesse le funzioni residenziali principali ed i relativi servizi e le attività complementari produttive artigianali e terziarie commerciali e direzionali di cui all'art. 7.2.1. Non sono invece ammesse le attività produttive non di carattere artigianale di cui all'art. 7.2.2 (PI – PMA – PL e le correlate funzioni complementari), e le attività terziarie commerciali e direzionali autonome, le attività artigianali e le attività terziarie e commerciali (art. 7.2.3); di tali funzioni sono invece comunque ammesse quelle complementari di servizio alla residenza, di cui all'art. 7.2.1.

Non sono inoltre ammesse le attività agricole con allevamento animali.

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

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

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

Le funzioni ammesse per quanto riguarda la destinazione "Residenza in genere" si articolano altresì in relazione ai piani dell'edificio, come meglio specificati ai successivi punti 16.1, 16.2, 16.3.

16.1.1 Locali interrati o seminterrati

Gli scantinati potranno essere utilizzati come locali al servizio delle abitazioni (RS1), o di supporto alle attività commerciali ed artigianali presenti nell'edificio, in conformità a quanto prescritto dal Titolo III Regolamento di Igiene.

16.1.2 Piano terreno e piani superiori escluso sottotetto

Potranno ospitare tutte le funzioni principali e quelle complementari.

Gli interventi di adeguamento dell'edificio per l'insediamento delle attività complementari devono avvenire nel rispetto dei caratteri morfologici e architettonici dell'edificio.

In caso di manifeste condizioni di insalubrità dei locali posti al piano terreno non è ammessa la funzione residenziale principale né quelle che comportano attività con permanenza di persone.

16.1.3 Sottotetti abitabili

I sottotetti già abitabili e quelli di cui è ammessa la trasformazione, secondo le specifiche disposizioni di cui ai successivi articoli, possono essere esclusivamente destinati ad ospitare le funzioni principali di abitazioni RP e gli spazi di servizio alle stesse, quale ampliamento delle abitazioni presenti al piano inferiore. E ammessa la possibilità di creazione di nuove unità abitativa solo se ciò risulta compatibile con la tipologia originaria dell'edificio, senza quindi creare nuovi elementi di distribuzione esterni al fabbricato o che alterino il disegno di facciata. Per garantire illuminazione ed aerazione dei locali di sottotetto recuperati a funzioni abitative, è inoltre ammessa la realizzazione di nuove aperture nei fronti purché coerentemente inserite nell'impianto di facciata, sia per quanto riguarda l'allineamento con le aperture esistenti in facciata, sia in relazione alle . dimensioni ed ai caratteri compositivi e morfologici.

Ai fini dell'aeroilluminazione dei locali nei sottotetti abitabili la creazione di aperture nella copertura dovrà essere verificata rispetto alla compatibilità architettonica e assoggettata ad autorizzazione paesaggistica. Le finestrature (sia di tipo complanare – velux – che abbaino) dovranno essere contenute esclusivamente nella dimensione utile a garantire i requisiti minimi di legge di aeroilluminazione dei locali. Gli abbaini potranno essere posizionati solo sulle falde che non prospettano verso gli spazi pubblici.

16.2

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

16.3

Negli edifici del centro storico pubblici e/o di interesse collettivo sono ammesse le destinazione d'uso relative alle funzioni pubbliche e collettivo di servizio alla residenza aventi come caratteristica la destinazione pubblica e/o di uso pubblico, sono inoltre ammesse le attività di interesse collettivo purché disciplinate con apposita convenzione all'uopo approvata dal Consiglio Comunale e riconosciute dal piano dei servizi.
L'insediamento di tali funzioni dovrà comunque avvenire nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio e delle prescrizioni contenute nelle modalità d'intervento; non sono ammesse attività che necessitano di interventi di adeguamento degli edifici in contrasto con le norme di tutela e conservazione dei caratteri storico architettonici degli stessi, sia specifiche che generali.
Le aree scoperte di pertinenza di edifici pubblici o di uso pubblico di norma sono destinate a funzioni di complemento delle attività che si svolgono in tali edifici. Potranno inoltre essere utilizzate, compatibilmente con le caratteristiche ambientali ed architettoniche per altre funzioni di uso pubblico o di interesse collettivo.

16.4

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

ART. 17 – MODALITA' DI ATTUAZIONE

Gli interventi nelle zone del centro storico si attuano mediante strumenti urbanistici attuativi (piano di recupero, Programma integrato di intervento, ecc…) di iniziativa pubblica o privata, da approvarsi ai sensi della vigente legislazione urbanistica;

- permesso di costruire convenzionato;
- permesso di costruire, per i casi ammessi dalla vigente legislazione e obbligatoriamente estesa all'Unità minima d'intervento definita ai sensi del successivo articolo 18;
- denuncia di inizio attività, per i casi ammessi dalla vigente legislazione.

Per gli edifici e le aree che rientrano nel centro storico e nei nuclei di antica formazione, come individuati negli elaborati grafici della disciplina delle aree, si applicano le seguenti prescrizioni :

- gli interventi fino alla lettera d) (esclusa) dell'art. 27 della L.R. 12/2005, sono assentibili con intervento diretto esteso alle unità edilizie come individuate negli elaborati di piano mediante idoneo titolo abilitativo o comunicazione ai sensi del D.P.R. 380/2001.
- gli interventi di ristrutturazione edilizia, che comportano incremento del carico insediativo, di cui alla lettera d) dell'art. 27 della L.R. 12/2005, quelli che prevedono demolizione e ricostruzione, quelli comportanti il cambiamento di destinazione d'uso con incremento del carico insediativo, gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a Permesso di Costruire convenzionato, finalizzato al recupero del patrimonio edilizio, contenente la quantificazione, l'individuazione o la monetizzazione, anche parziale, delle aree per servizi pubblici nelle quantità definite dalle presenti norme e la coerenza dell'intervento proposto con gli edifici contermini maggiormente rappresentativi dei caratteri dell'insediamento.
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera f) dell'art. 27 della L.R. 12/2005 sono attuabili esclusivamente tramite Piano attuativo o atto di programmazione negoziata;
- tutti gli altri casi verranno assoggettati a "permesso di costruire convenzionato". Il "permesso di costruire convenzionato" mantiene la propria efficacia giuridica solo ed in quanto vengono osservati gli impegni riportati nella convenzione sottoscritta, essendone lo stesso strettamente ad esso correlato.

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

- obblighi di costituzione di servitù;
- obblighi patrimoniali che si protraggono nel tempo;
- obblighi derivanti da stipulazione di convenzione ai sensi dell'art. 47 della L.R. 12/2005 e dell'art. 18 del D.P.R. 380/2001.

Per gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 24 gennaio 2004 n. 42 gli interventi sono subordinati ai procedimenti amministrativi previsti nella parte II del succitato Decreto Legislativo.

ART. 18 – UNITA' MINIME DI RIFERIMENTO PER GLI INTERVENTI ED INDICAZIONI GENERALI PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

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

18.1

Comparti di riferimento: rappresenta l'ambito minimo unitario da considerarsi al fine di mantenere la coerenza architettonica (morfologica, tipologica e costruttiva) dell'organismo edilizio, ove non espressamente indicato i comparti di riferimento coincidono con le unità che individuano gli organismi edilizi considerati omogenei per caratteristiche costruttive ed architettoniche, nonché gli ambiti urbanistici di riferimento in cui tali unità sono inserite.

18.2

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

- **a.** Per gli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria che non comportino modifiche morfologiche o dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio l'unità minima di intervento coincide con la porzione di edificio interessata dall'intervento.
- **b.** Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (senza modifiche della sagoma del fabbricato), ovvero per tutti gli interventi che non comportano modifiche dell'involucro edilizio, l'unità minima d'intervento di norma coincide con la proprietà e comprende:
  - le particelle catastali intestate alla medesima Ditta del fabbricato principale o porzione di esso interessato dall'intervento con le relative pertinenze comprese nel comparto di riferimento;
  - gli accessori e le eventuali aree scoperte (aree libere, corti e cortili) della stessa proprietà funzionalmente connesse all'edificio principale non incluse nelle particelle catastali di cui al punto precedente comprese nel comparto di riferimento;
  - gli edifici, o porzioni di essi, ed i manufatti soggetti a intervento coordinato
- **c.** Per gli interventi che comportano modifiche sostanziali dell'edificio (Ristrutturazione edilizia ad eccezione di quanto previsto al precedente comma, Ricostruzione edilizia, ampliamenti e sopralzi) l'unità minima d'intervento di norma coincide almeno con la porzione di edificio della proprietà proponente e comprende le particelle catastali della stessa proprietà afferenti al comparto; l'unità minima d'intervento deve comunque garantire la coerenza dell'intervento rispetto alla salvaguardia morfologica di "recupero" dell'intero edificio. Pertanto qualora l'intervento non sia esteso all'intero organismo edilizio, dovrà essere presentato un progetto preliminare unitario d'intervento secondo le indicazioni di cui al successivo punto 18.3.

18.3

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

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

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

Gli elaborati grafici generali (piante di tutti i piani e della copertura, sezioni e prospetti) dovranno essere redatti in scala non inferiore al 1:50 (1:100-1:200 per le planimetrie estese agli spazi esterni) complete di misure e quote altimetriche e planimetriche e dovranno essere corredati da una relazione esplicativa sulle scelte architettoniche e sulle modalità di intervento previste nonché da schede tecniche sui materiali e sugli elementi di finitura previsti dal progetto, compreso abaco dei colori.

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

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

Progetto preliminare unitario:

Al fine di garantire la coerenza degli interventi che riguardano solo parte degli organismi edilizi considerati omogenei per caratteristiche costruttive ed architettoniche, o per altri interventi che prevedano un coordinamento progettuale come definito dalle specifiche prescrizioni normative, dovrà essere presentato un pre-progetto unitario esteso all'intero organismo edilizio, o agli ambiti di coordinamento determinati dalle specifiche norme, che definisca:

- gli elementi morfologici (sagoma edilizia, andamento del tetto e allineamenti, partitura delle facciate, caratteristiche geometriche delle aperture)
- i materiali e le caratteristiche delle finiture esterne
- gli eventuali elementi decorativi

La proposta di pre-progetto unitario di intervento sarà sottoposta al parere della commissione per il paesaggio; questa può, qualora lo ritenga opportuno, richiedere ulteriori elaborati di rilievo o di progetto che risultino necessari per l'istruttoria della concessione.

In caso di inerzia, disaccordo, o altri motivi che rendano impossibile la sottoscrizione da parte di tutti i proprietari e gli aventi diritto, gli aventi titolo che intendono attuare le previsioni del Piano possono procedere alla formazione di pre-progetto parziale sulla parte di loro proprietà, il pre-progetto così approvato dall'A.C. costituirà linea guida per i successivi interventi edilizi relativi al medesimo edificio:

La proposta di pre-progetto deve essere estesa all'intero organismo edilizi; i richiedenti devono produrre a corredo della proposta di pre-progetto copia lettera di trasmissione ufficiale (raccomandata con ricevuta di ritorno) con cui si invitano gli altri proprietari dell'immobile alla formazione del pre-progetto, la cui data di trasmissione agli stessi deve essere antecedente di un congruo tempo dalla data di presentazione della proposta di pre-progetto parziale; copia lettera di risposta dei proprietari invitati o in mancanza, dichiarazione del proponente che i proprietari invitati non hanno dato risposta scritta o verbale a quanto proposto o quanto altro dimostri l'inerzia il diniego o l'opposizione dei proprietari invitati. L'Ufficio Tecnico approva la proposta di pre-progetto, con eventuali modifiche d'ufficio e deposita il documento presso l'ufficio tecnico comunale; dell'avvenuto deposito il Comune deve dare comunicazione ufficiale ai proprietari non proponenti perché possano esprimere eventuali osservazioni entro un termine massimo di 30 gg. dall'avvenuta comunicazione. La proposta di pre-progetto e le eventuali osservazioni dei proprietari non proponenti é sottoposta al parere della commissione edilizia per l'approvazione definitiva. L'approvazione del pre-progetto parziale comporta per la parte di pre-progetto in attesa di definizione progettuale il puntuale rispetto delle soluzioni adottate

inerenti il tipo, materiale, colore, delle coperture, lattonerie, infissi, serramenti, soglie, davanzali, ballatoi, parapetti e scale esterne, finitura dell'intonaco o rivestimento esterno; la coerenza con gli elementi compositivi delle facciate, in ordine alla partitura e dimensione delle aperture allineamenti di fili di gronda e linee marcapiano, e quanto altro garantisca il mantenimento dei caratteri storici originari o in loro mancanza, nel caso di riorganizzazione dell'involucro esterno, una soluzione unitaria per tutto l'immobile compreso nel pre-progetto.

Il pre-progetto una volta approvato costituisce riferimento obbligatorio per gli interventi relativi all'organismo edilizio, anche per le proprietà che non lo hanno sottoscritto.

Tutti gli interventi dovranno pertanto uniformarsi alle prescrizioni contenute nel pre-progetto e sarà cura dell'Ufficio Tecnico fornire la documentazione necessaria e vigilare affinchè tutti gli interventi risultino conformi a tali prescrizioni.

Nel caso in cui la richiesta di concessione comprenda totalmente gli edifici o le aree di cui si prevede l'attuazione degli interventi subordinati all'approvazione di pre-progetto unitario di intervento o pre-progetto parziale; la stessa richiesta di concessione sopperisce a tutti gli effetti alle procedure sopra richiamate.

ART. 19 – NORME GENERALI SUGLI INTERVENTI

Per gli interventi edilizi si applicano le prescrizioni e condizioni generali dettate dal presente articolo.

E' vietata qualsiasi nuova costruzione fuori terra, ad eccezione di quelle specificamente indicate dagli elaborati del presente piano ed a quelle previste quale riorganizzazione dell'edificato in forza di interventi di ristrutturazione urbanistica soggetti a pianificazione attuativa.

Gli interventi devono essere prevalentemente volti alla conservazione ed al recupero delle caratteristiche originarie degli edifici ed al loro inserimento coerente nel contesto ambientale e più in generale alla conservazione dei caratteri ed alla valorizzazione del tessuto urbano e dell'ambiente che costituiscono il centro storico.

Sono ammesse modifiche interne (fusione o frazionamento di unità immobiliari, diversa distribuzione e ripartizione degli spazi interni, ecc.) esclusivamente finalizzati ad un miglior utilizzo degli edifici e purché la realizzazione di tali opere non sia in contrasto con le finalità di conservazione e valorizzazione degli aspetti e dei caratteri storico-architettonici nonché tipologici dell'edificio ed in generale del contesto storico. I frazionamenti non dovranno pertanto produrre un eccessivo carico insediativo rispetto all'originario, in relazione agli spazi aperti di pertinenza dell'edificio ed agli elementi distributivi originari (scale, ballatoi, ecc…).

Gli interventi dovranno mirare alla conservazione ed al recupero dei materiali originali e delle tecniche costruttive tradizionali, in conformità a quanto prescritto dal Regolamento Edilizio vigente.

Non costituiscono volume urbanistico quei volumi superfetativi, tamponamenti di loggiati, tettoie ed edifici accessori, che, risultino edificati in difformità delle norme urbanistiche e/o privi di provvedimenti abilitativi e che, quindi, dovranno essere demoliti.

Ai fini del recupero del patrimonio edilizio storico qualora sia dimostrata l'impossibilità di adeguare le aperture esistenti senza compromettere la conservazione dei caratteri storico - architettonici dell'edificio, sono possibili deroghe al Regolamento edilizio ed al Regolamento tipo di Igiene, Titolo III, solo nei limiti consentiti dai Regolamenti medesimi.

L'intervento edilizio con utilizzo a fini abitativi dei volumi destinati storicamente ad attività non residenziali (edifici ex rurali, fienili) costituisce cambio di destinazione d'uso.

Particolare cura dovrà essere posta per tutti gli interventi nella redazione del progetto d'intervento, in particolare nell'operazione di rilievo dell'esistente, che dovrà descrivere accuratamente anche apparati decorativi e consistenza materica delle murature, degli elementi architettonici e delle finiture (pavimentazioni, solai, scale, serramenti interni ed esterni, balconi, ballatoi, ringhiere, gronde, canali, ecc.).

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, in genere non è ammesso l'incremento del numero di piani di fuori terra, salvo quanto specificamente disciplinato dagli elaborati di piano, e nei casi in cui, ai fini del recupero e di un utilizzo ottimale delle volumetrie esistenti, si rilevi la parziale o totale mancanza di un solaio intermedio ovvero quando l'altezza interna di interpiano tra due solai sia superiore a 4 m. misurati all'estradosso delle solette (in caso di solai inclinati, considerando tali anche le coperture, si considera il valore medio tra la distanza minore e quella maggiore) è ammessa la realizzazione del nuovo solaio intermedio con aumento della S.l.p. nel rispetto del volume massimo esistente.

E' comunque ammesso il recupero del sottotetto qualora tale spazio presenti già caratteristiche geometriche di altezze abitabili dei locali, in tutto o in parte, o mediante limitato spostamento esclusivamente del solaio dell'ultimo piano abitabile, è inoltre possibile il recupero degli spazi di sottotetto con la finalità di ricavare superfici in tutto o in parte abitabili mediante interventi di sopralzo delle coperture qualora il PGT individui specificamente tali interventi, o nel

caso in cui il sopralzo sia ritenuto ammissibile in quanto funzionale a definire un migliore allineamento della copertura (colmo e gronda) con le coperture degli edifici circostanti, purchè tale sopralzo non sia superiore a 100 cm. nel punto di maggiore incremento, tra la quota originaria e quella della copertura sopralzata.

E' altresì ammesso nel Centro Storico, promuovere e proporre piani di recupero di iniziativa privata, estesi a porzioni significative e finalizzati ad una migliore definizione degli interventi per la riqualificazione dei comparti. In tali casi l'assoggettamento a pianificazione attuativa con interventi di ristrutturazione urbanistica/edilizia consente di modificare le prescrizioni di intervento al fine di ottenere un migliore assetto urbanistico del comparto, nel rispetto degli obiettivi e delle prescrizioni del Piano.

E' ammesso il recupero dei rustici e manufatti accessori di origine rurale, unitariamente costituiti, ai fini del loro uso abitativo o comunque compatibile con le destinazioni insediabili, tali interventi saranno soggetti a permesso di costruire convenzionato, finalizzato al reperimento dei parcheggi con la possibilità di monetizzare la quota non reperibile, secondo le modalità disciplinate nelle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi. Qualora il recupero e la trasformazione dei rustici e manufatti accessori di origine rurale, sia finalizzata all'ampliamento di alloggi esistenti, senza pertanto aumento del numero di unità abitative complessivo del fabbricato, non è richiesta la verifica della dotazione di parcheggi e l'intervento non sarà assoggettato a permesso di costruire convenzionato.

19.1 DOCUMENTAZIONE SPECIFICA PER OTTENIMENTO DI PERMESSO DI COSTRUIRE NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Oltre a quanto generalmente previsto nel Regolamento Edilizio, gli elaborati da presentare per l'ottenimento del titolo abilitativo devono essere i seguenti:

a) estratto di Piano delle Regole, estratto di mappa, estratto dell'indagine idrogeologica e geomorfologica di PGT (in scala 1:2000);
b) elaborati grafici dello stato di fatto, di progetto e comparativo in scala 1:100 di piante, prospetti, comprendenti le fronti degli edifici immediatamente adiacenti, fronteggianti vie, piazze e spazi pubblici e privati; sezioni significative estese anche agli spazi pubblici e privati a contatto nonché agli edifici fronteggianti; in tali elaborati dovranno essere dettagliati accuratamente anche apparati decorativi e consistenza materica delle murature, degli elementi architettonici e delle finiture esistenti (pavimentazioni, solai, scale, serramenti interni ed esterni, balconi, ballatoi, ringhiere, gronde, canali, ecc.)
c) elaborati grafici in scala idonea (comunque non inferiore a 1:20) dei particolari costruttivi e decorativi contenenti indicazioni dettagliate dei materiali e dei colori (con indicazione del corrispettivo nella tabella RAL) che si intendono utilizzare;
d) dettagli delle eventuali mostre, scritte, insegne, ecc.;
e) destinazione d'uso di tutti gli ambienti;
f) relazione di progetto;
g) documentazione fotografica di tutti i prospetti del fabbricato, degli spazi pubblici antistanti, degli elementi architettonici e delle finiture interne ed esterne esistenti

In tali elaborati dovranno essere definiti i seguenti elementi:

- l'esatta ubicazione dei corpi di fabbrica;
- i collegamenti verticali, orizzontali, con evidenziazione degli elementi di collegamento con il tessuto viario;
- il partito architettonico delle fronti;
- la sequenza dei colori di facciata;
- l'indicazione dei materiali e delle finiture da impiegarsi;
- la collocazione di insegne e segnaletica urbana;

- la sistemazione delle aree esterne e delle eventuali recinzioni;
- le destinazioni d'uso esistenti e di progetto, le modifiche distributive, volumetriche ed estetiche.

19.2 DOCUMENTAZIONE PER LA PRESENTAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO (PA)

Oltre a quanto generalmente previsto nel Regolamento Edilizio, qualora l'intervento sia da assoggettare a P.A., il PA dovrà essere presentato corredato dalla documentazione di seguito specificata:

a) stralcio dell'azzonamento del PGT vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione;
b) relazione illustrativa circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello PGT vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo, dei tipi di interventi edilizi previsti per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree compresi nel Comparto del PA;
c) estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà;
d) planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1:500, della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello o dei capisaldi di riferimento, delle presenze monumentali naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento;
e) indagine storica concernente i singoli immobili eventualmente compresi nel PA, limitatamente agli edifici classificati quali edifici di interesse storico monumentale o di particolare valenza storico architettonica, come individuati negli elaborati di rilievo del Centro storico Piano delle Regole, comprensiva dei profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500, estesi agli edifici in diretta relazione con l'ambito del piano attuativo;
f) progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici; il progetto dovrà altresì individuare le aree di uso pubblico, le aree da cedere in proprietà al Comune nonché le opere di sistemazione delle aree libere, con individuazione delle eventuali "Unità Minime d'Intervento" (U.M.I.), per le quali è consentito prevedere gradi di intervento diversi e tempi di realizzazione non contestuali;
g) profili altimetrici e i tipi architettonici degli edifici oggetto di intervento rappresentati in relazione alle condizioni del contesto edificato al contorno e in particolare agli edifici preesistenti di maggiore o particolare interesse, il tutto almeno in scala 1:500;
h) progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi;
i) computo estimativo di massima dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico;
j) proposta di convenzione, avente i contenuti dell'art. 46 della L.R. 12/2005, contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante, o per l'assunzione degli oneri sostitutivi, la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni, le modalità e i tempi di attuazione;
k) in caso di PA di iniziativa comunale, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare con relativo elaborato grafico (desunto dalle mappe catastali) in cui siano evidenziate le aree da espropriare o da vincolare;
l) in caso di PA di iniziativa comunale, relazione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione degli immobili e delle aree, nonché per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del PA.

19.3 DOCUMENTAZIONE PER LA PRESENTAZIONE DI ALTRO ATTO DI PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA (APN/PII)

Oltre a quanto generalmente previsto nel Regolamento Edilizio, qualora l'intervento sia da assoggettare ad altro atto di programmazione negoziata, il APN/PII dovrà essere presentato corredato dalla documentazione di seguito specificata:

a) Planimetria di inquadramento territoriale (scala 1:10.000) con individuazione del comparto oggetto di intervento, dei sistemi e dei sub-sistemi ambientali infrastrutturali e dei servizi urbani e della loro accessibilità, nonchè delle previsioni, ritenute significative rispetto alla proposta di APN/PII, contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione sovracomunali;

b) Stato di fatto degli ambienti di intervento (da realizzare utilizzando idonee cartografie, purchè in scala 1:500, 1: 1000 o 1:2000) contenente le infrastrutture per la mobilità, la consistenza edilizia del comparto, le presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali, le urbanizzazioni primarie, i sottoservizi tecnologici, nonchè le caratteristiche morfologiche e funzionali ed i profili altimetrici estesi ad un intorno significativo, tale da consentire un'opportuna conoscenza del contesto di intervento;

c) Azzonamento del PGT vigente recante l'individuazione dell'ambito compreso nel APN/PII e l'indicazione delle funzioni, della capacità insediativa ed edificatoria, degli spazi ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico previsti dal programma integrato di intervento, specificando altresì le eventuali varianti apportate allo strumento urbanistico generale;

d) Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:1000, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione delle funzioni, con indicazione delle sagome di ingombro, delle masse e delle altezze dei singoli edifici, nonchè del rapporto morfologico e tipologico con il tessuto urbano esistente; individuazione delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico; progetto di insieme degli spazi liberi di interconnessione con l'edificato e con le aree libere;

e) Progetto delle opere di adeguamento dei servizi tecnologici, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sviluppato ad un livello di dettaglio utile a definire gli impegni assunti da parte del proponente nella convenzione di cui all'art. 93 della L.R. 12/2005;

f) Computo estimativo di massima dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico;

g) Documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, le caratteristiche ambientali e naturali della stessa, nonchè i rapporti intercorrenti con il territorio circostante;

h) Relazione tecnica contenente in particolare:
- descrizione delle finalità del programma, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali ed agli indirizzi fissati dall'Amministrazione comunale nel PGT ed ai documenti di programmazione sovracomunale;
- dimostrazione degli standard urbanistici in rapporto alla capacità ed ai pesi insediativi indotti dal PII suddivisi tra le diverse funzioni previste dal programma
- analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acqua, aria, secondo i dati resi disponibili dagli enti competenti, qualora esistenti, o con rilievi effettuati dai soggetti attuatori, nonchè indicazione di eventuali interventi necessari a garantire il rispetto delle prescrizioni delle leggi di settore;
- analisi degli effetti dell'intervento in relazione all'impatto acustico, ove prescritta dalla vigente legislazione, ed indicazione di eventuali misure compensative;

- valutazione della compatibilità geologica dell'intervento;
- descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani, sei sottoservizi tecnologici, sul sistema di mobilità e di accessibilità trasportistica;
- Relazione economica sulla fattibilità del programma, che evidenzi in particolare:
- il concorso delle risorse private e l'eventuale concorso di risorse dei soggetti attuatori pubblici, con riferimento sia alla realizzazione che alla gestione di opere o interventi di interesse pubblico;
- il programma trimestrale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci funzionali;

i) Schema di convenzione contenente gli impegni assunti dai privati e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione del APN/PII.

ART. 20 – MODALITA' DI INTERVENTO

Le definizioni delle tipologie degli interventi di recupero dal patrimonio edilizio esistente e l'elenco delle opere ammesse sono quelli dell'art. 27 della L.R. 12/2005, con le ulteriori precisazioni contenute nei successivi gradi d'intervento.

Di seguito è riportata la classificazione degli interventi, graficamente localizzati nell'elaborato "Prescrizioni generali di intervento", che risultano normati in base alle modalità operative di cui ai successivi paragrafi

Oltre alle norme ed alle prescrizioni di cui al presente articolo gli interventi devono avvenire nel rispetto delle prescrizioni edilizie e delle norme morfologiche di cui ai successivi articoli.

20.1 - *GRADO DI INTERVENTO DI LIVELLO 1 (G1)*:

RESTAURO FINALIZZATO ALLA CONSERVAZIONE ED AL RECUPERO DEGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO MONUMENTALE

Riguarda edifici che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici: (edifici di culto, edifici storici monumentali, ecc…).

Gli interventi di restauro consistono in un insieme sistematico di opere che mirano alla conservazione integrale, al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri, degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio e delle sue pertinenze di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale.

Modalità e prescrizioni edilizie

L'intervento è finalizzato alla conservazione dell'organismo edilizio nella sua interezza ambientale, formale e strutturale, nonché al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri architettonici e decorativi attraverso il ripristino delle parti alterate od in cattivo stato di conservazione e l'eliminazione delle sovrapposizioni e degli elementi incongrui, nel rispetto della valenza storica, artistica, ambientale e del valore documentario-testimoniale dell'edificio stesso.

Ai fini della valorizzazione dell'organismo edilizio, quando risulti opportuno, sono ammessi interventi volti a recuperare strati, parti di edificio o reperti storicamente ed artisticamente rilevanti, documentatamente autentici.

Sono ammesse modifiche della destinazione d'uso in essere, purché la nuova destinazione sia compatibile con gli obiettivi di conservazione integrale dell'edificio e delle sue pertinenze.

A corredo dell'intervento dovranno essere svolte le opportune indagini di carattere storico-architettonico volte a ricostruire l'evoluzione storico edilizia dell'edificio nonché a documentare e motivare le scelte in merito alle metodologie ed alle tecniche d'intervento.

Per interventi che interessano l'intero organismo edilizio, o una parte consistente dello stesso, il progetto dovrà essere esteso a tutte le pertinenze dell'edificio (edifici accessori ed aree scoperte) che ne costituiscono parte integrante, in base a quanto risulta della documentazione storica e/o sotto il profilo della continuità ambientale.

20.2 - GRADO DI INTERVENTO DI LIVELLO 2 (G2):

RISANAMENTO CONSERVATIVO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA INTERNA FINALIZZATA AL MANTENIMENTO ED ALLA RICOMPOSIZIONE DEI CARATTERI COMPOSITIVI E TIPOLOGICI DELL'EDIFICIO

Riguarda edifici di particolare valenza architettonica e di natura storico-testimoniale documentata o che rappresentano esempi significativi della tradizione architettonica (edifici a corte, edifici rurali ecc..), con caratteri tipologici e morfologici originari ben riconoscibili.

Gli interventi di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità ed il recupero igienico mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto degli elementi tipologici, e morfologico-formali e dei caratteri architettonici, e decorativi originali.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, la modificazione dell'assetto planimetrico interno finalizzata al recupero funzionale e l'eliminazione degli elementi incongrui

Modalità e prescrizioni edilizie

L'intervento, volto alla valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originari, prevede:

- conservazione dell'impianto tipologico e dell'aspetto architettonico originario dell'edificio, le modifiche dell'involucro edilizio ammesse sono esclusivamente quelle volte alla rimozione di superfetazioni ed al ripristino dell'aspetto originario, con impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio non sono ammesse modifiche dell'andamento dei tetti, delle quote di gronda e dei colmi;
- consolidamento statico delle strutture verticali originarie, con possibilità di sostituzione e/o ricostruzione limitatamente alle parti degradate o crollate, mediante tecniche e materiali tradizionali, senza modifica della quota di imposta dei solai o realizzazione di nuovi orizzontamenti che comporti aumento della superficie utile, è prescritta la conservazione delle strutture orizzontali a volta o in legno, anche se private della precipua funzione statica;
- conservazione e ripristino degli elementi morfologici originari dei fronti esterni dell'edificio sia negli aspetti architettonici (partitura e dimensione delle aperture, ordine dei piani, ecc…) che negli elementi di finitura e decorativi; è ammesso il rifacimento delle parti degradate o incongrue mediante l'impiego di materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. Non è ammessa la realizzazione di abbaini e l'apertura di finestre nel tetto.

20.3 - *GRADO DI INTERVENTO DI LIVELLO 3 (G3)*:

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA FINALIZZATA ALLA CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO GENERALE DELL'EDIFICIO ED ALLA RICOMPOSIZIONE DEI CARATTERI COMPOSITIVI

Riguarda edifici storici coerentemente inseriti nel contesto urbano ed architettonico che conservano caratteri tipologici originari.

Modalità e prescrizioni edilizie

L'intervento volto alla trasformazione dell'edificio conservandone la conformazione planivolumetrica e i caratteri architettonici riferiti alla tradizione costruttiva storica locale, prevede:

- conservazione dell'impianto tipologico e dell'aspetto architettonico originario dell'edificio, le modifiche dell'involucro edilizio ammesse sono quelle volte alla rimozione di superfetazioni ed al ripristino dell'aspetto originario, con impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, non sono ammesse modifiche dell'andamento dei tetti, se non quelle finalizzate a riportare le coperture ad un assetto originario, non è comunque ammessa la modifica delle quote di gronda e dei colmi, se non espressamente prevista dalle prescrizioni morfologiche;
- consolidamento statico delle strutture verticali perimetrali esterne originarie e di quelle relative ai principali elementi tipologici, con possibilità di sostituzione e/o ricostruzione delle parti degradate, possibilità di sostituzione delle strutture orizzontali con traslazione dei solai esclusivamente al fine di rendere abitabili ambienti attualmente non conformi alle norme igienico-sanitarie, senza aumento della Superficie lorda di pavimento e del numero di piani dell'edificio, ad eccezione di quanto definito nella norma generale in riferimento al recupero dei sottotetti ed alla realizzazione di solai intermedi con modifica dell'altezza in piani, e purché non risulti in contrasto con le finalità di conservazione, dei caratteri architettonici e morfologici dell'edificio, è comunque prescritta la conservazione delle strutture orizzontali a volta o in legno, anche se private della precipua funzione statica;
- conservazione e ripristino degli elementi morfologici principali originari dell'edificio.

L'intervento è inoltre finalizzato alla conservazione ed al ripristino dei caratteri morfologici dell'edificio riferibili alla tradizione storica, attraverso il recupero delle parti alterate od in cattivo stato di conservazione e l'eliminazione delle sovrapposizioni e degli elementi incongrui, mantenendo l'aspetto tradizionale dell'impianto dei fronti (partitura e composizione, nonché forma e dimensione delle aperture); la realizzazione di nuove aperture o la modifica delle esistenti deve pertanto avvenire nel rispetto delle caratteristiche originali della facciata ed essere finalizzata al ripristino di un impianto tradizionale, a tal fine si prescrive l'eliminazione o l'adeguamento delle aperture anomale.

Devono inoltre essere conservati gli elementi di finitura e decorativi originali o riferibili alla tradizione architettonica locale.

20.4 - *GRADO DI INTERVENTO DI LIVELLO 4 (G4)* :

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA FINALIZZATA ALLA TRASFORMAZIONE DEI FABBRICATI CON IL RECUPERO AI FINI ABITATIVI

Riguarda rustici rurali riferibili alla tradizione edilizia storica coerentemente inseriti nel contesto urbano ed architettonico che presentano caratteristiche dimensionali, e costruttive che ne consentono la trasformazione ed il recupero ai fini abitativi, nel rispetto dei caratteri architettonici originari, e purché i caratteri dimensionali, di localizzazione ecc.. consentano, attraverso l'intervento di trasformazione, di realizzare spazi abitativi o di servizio, autonomi o di ampliamento di edifici esistenti, atti a garantire tutti i requisiti di idoneità alla permanenza di persone, e tutti i requisiti di vivibilità degli spazi esterni e del contesto in cui risulta l'edificio risulta inserito in termini di accessibilità e parcheggi.

Gli edifici, o parti di esso, che non garantiscono tali requisiti potranno essere utilizzati come edifici accessori alla residenza ed interessati da interventi di ristrutturazione edilizia atti a renderli adeguati a tale funzione.

Modalità e prescrizioni edilizie

L'intervento finalizzato alla trasformazione dell'edificio al fine di renderlo compatibile con la destinazione ammessa, conservandone posizione e aspetti dimensionali generali nonché specifici caratteri architettonici riferiti alla tradizione costruttiva storica locale, prevede:

- conservazione dell'involucro edilizio e dei caratteri peculiari storico-architettonici dell'edificio e dell'impianto tipologico; sono ammesse modifiche volte alla rimozione di superfetazioni, sostituzione o integrazione degli elementi strutturali perimetrali, che versano in cattivo stato di conservazione o non idonei, con impiego materiali e tecniche di realizzazione compatibili con i caratteri dell'edificio;
- consolidamento e completamento con sostituzione delle parti non recuperabili delle strutture orizzontali, con possibilità di sostituzione integrale in caso di particolare degrado o scarsa consistenza delle strutture, o in caso di necessaria traslazione dei solai, senza aumento del numero di piani fuori terra, al fine di rendere abitabili ambienti che non raggiungono altezze interne sufficienti o di garantire una migliore integrazione dell'edificio nel contesto architettonico, purché tali interventi non risultino in contrasto con le finalità di conservazione dell'impianto tipologico, e dei caratteri architettonici dell'edificio.

L'intervento è inoltre finalizzato ad un corretto inserimento del nuovo organismo edilizio nel contesto del nucleo antico. La morfologia dell'edificio, i caratteri architettonici ed i materiali di finitura dovranno pertanto rispettare i canoni della tradizione costruttiva locale in riferimento agli altri edifici storici del comparto in cui l'edificio risulta inserito, in particolare i fronti che si affacciano sugli spazi pubblici o inseriti in cortine edilizie dovranno essere progettati nel rispetto dei caratteri compositivi che connotano i fronti circostanti.

L'intervento di recupero e trasformazione dei rustici o manufatti edilizi non più utilizzati è comunque subordinato, all'atto del rilascio del titolo abilitante l'intervento edilizio, al reperimento della quota di standard per la funzione insediata, nella misura e secondo le modalità previste dalle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi, ivi compresa la facoltà di monetizzazione delle aree non reperibili.

20.5 - *GRADO DI INTERVENTO DI LIVELLO 5 (G5)* :

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ANCHE MEDIANTE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE E/O RICOMPOSIZIONE VOLUMETRICA

Riguarda

- gli edifici storici che abbiano subito consistenti interventi di alterazione morfologica;
- gli edifici fin dall'origine privi di coerenza compositiva;
- gli edifici di più recente costruzione, che, per impatto volumetrico o utilizzo di motivi compositivi, estranei ai luoghi o per impiego di materiali inidonei, risultino in grave contrasto rispetto all'edilizia storica;
- edifici accessori.

Gli interventi di ricostruzione edilizia sono quelli volti a una trasformazione complessiva degli organismi edilizi mediante interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio volti a configurare un nuovo organismo edilizio meglio inserito nel tessuto urbano e nel contesto storico-architettonico.

Tali interventi comprendono la modifica, la sostituzione parziale o totale dell'edificio, mediante demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime per gli edifici inseriti in cortine edilizie e per quelli storici, per i quali l'intervento è soggetto a vincolo planivolumetrico.

L'intervento di recupero e trasformazione degli edifici accessori non più utilizzati è comunque subordinato, all'atto del rilascio del titolo abilitante l'intervento edilizio, al reperimento della quota di standard per la funzione insediata, nella misura e secondo le modalità previste dalle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi, ivi compresa la facoltà di monetizzazione delle aree non reperibili.

Per gli edifici isolati di recente realizzazione è ammessa la demolizione con successiva nuova costruzione in posizione diversa nel lotto, attraverso l'istituto del permesso di costruire convenzionato.

Modalità e prescrizioni edilizie

Sono ammessi tutti gli interventi, ivi compresa la demolizione con ricostruzione dell'edificio all'interno del comparto urbanistico, purché finalizzati ad un migliore inserimento urbanistico ed architettonico nel tessuto ambientale storico circostante.

In caso di demolizione con ricostruzione è ammessa la ricostruzione della S.l.p. esistente.

L'intervento deve essere subordinato a "Permesso di costruire convenzionato" che dovrà definire i requisiti edilizi (verde e parcheggi) da reperire nel lotto di pertinenza relativamente alle destinazioni previste nel rispetto dei parametri generali di Piano.

Il numero di piani fuori terra utilizzati non potrà essere superiore all'esistente oltre al sottotetto.

Nel caso di demolizione di edificio fronte strada il nuovo edificio dovrà garantire la continuità della cortina edilizia in cui risulta inserito sia sotto il profilo della sagoma edilizia (allineamento tetti e facciate) che dei caratteri morfologici ed architettonici dell'impianto di facciata.

Per gli edifici accessori in caso di demolizione e ricostruzione la superficie utile (intendendo come tale quella compresa entro le strutture murarie chiuse) e la superficie coperta non potranno essere incrementate oltre il 20% rispetto all'esistente.

I nuovi edifici devono risultare correttamente integrati nel contesto ambientale ed architettonico sia per quanto riguarda le caratteristiche dell'organismo edilizio (sagoma edilizia, perimetro, altezze, andamento tetti, ecc...) ed il suo

posizionamento all'interno del lotto, che per l'aspetto architettonico (morfologia, tipologia caratteri e materiali di finitura). A tal fine il progetto dovrà essere corredato da un inquadramento planivolumetrico esteso al contesto in cui l'edificio si inserisce e da un rilievo delle caratteristiche architettoniche degli edifici circostanti quale documentazione a sostegno delle scelte progettuali operate.

Per gli edifici soggetti a vincolo planivolumetrico la ricostruzione dovrà avvenire sullo stesso sedime dell'edificio esistente*;* sono comunque ammesse modifiche dell'involucro edilizio (sagoma edilizia, perimetro, altezze, andamento tetti, ecc...), volte ad una migliore integrazione nella cortina edilizia, sono inoltre ammesse modifiche dell'involucro edilizio volte alla rimozione di superfetazioni e di opere di recente realizzazione mal inserite nel contesto architettonico ed ambientale, nonché quelle di minore entità volte al ripristino dell'aspetto originario o tradizionale;

Il nuovo volume dovrà garantire una continuità dell'edificio nella cortina circostante attraverso opportuni allineamenti dei fronti e della copertura agli edifici circostanti.

Pertanto in caso di demolizione con ricostruzione l'edificio sarà assoggettato a permesso di costruire convenzionato che definirà sulla base dei parametri planivolumetrici ricavati dall'organizzazione morfologica e tipologica originaria i parametri planivolumetrici relativi al Volume, che non potrà essere superiore all'esistente.

Il permesso di costruire convenzionato definirà inoltre i requisiti edilizi (verde e parcheggi) da reperire nel lotto di pertinenza relativamente alle destinazioni previste nel rispetto dei parametri generali di PGT.

L'inserimento dei nuovi organismi edilizi potrà avvalersi anche di tecniche e di materiali non strettamente legati alla tradizione, purché la composizione del nuovo volume sia attenta alle scansioni e alle modulazioni degli edifici storici, costituisca un armonioso inserimento nel tessuto urbano e proponga una alta qualità progettuale.

In particolare si prescrive quanto segue:

a) si dovrà tendere al mantenimento o al ripristino degli allineamenti originari, nonché rispettare le previsioni di percorso, di spazi pubblici o di uso pubblico eventualmente previsti negli elaborati grafici di PdR;
b) dovranno essere proposti volumi la cui caratterizzazione formale tenga conto dell'andamento della strada, della continuità delle superfici che costituiscono la cortina edilizia sull'area, degli allineamenti con gli edifici adiacenti, della opportunità di non realizzare porzioni di frontespizi ciechi sul nuovo volume;
c) il progetto dovrà evidenziare gli studi compositivi di facciata, in relazione alle scansioni dei prospetti adiacenti;
d) dovranno essere mantenuti gli allineamenti del marcapiano con gli edifici adiacenti;
e) dovranno essere scelti materiali e colori che si armonizzino con quelli degli edifici limitrofi;
f) dovranno essere attentamente studiati e rappresentati graficamente tutti i dettagli costruttivi che caratterizzano il progetto.

Qualora si proceda a demolizione di porzioni di edificio definite superfetazioni, rispetto all'impianto originario è consentito il recupero totale o parziale della relativa Slp, purché l'intervento proposto configuri una complessiva coerenza compositiva con l'intorno e non superi in altezza gli edifici limitrofi.

20.6 - GRADO DI INTERVENTO DI LIVELLO 6 (G6) :

DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

Riguarda costruzioni, edifici o parti di essi dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione ed in particolare:

- quelle strutture o quei volumi che siano stati realizzati in totale contrasto con la coerenza compositiva e formale del contesto (tettoie, autorimesse in lamiera, gabbiotti, ecc);
- quegli elementi che sono stati impropriamente aggiunti all'edificio principale, alterandone la composizione complessiva originaria (tamponamento di balconi, di loggiati, di cortili, corpi aggettanti sui prospetti);
- tipi di finitura realizzati con materiali e forme in dissonanza con l'organismo originario.

E' prevista la demolizione dell'edificio o delle parti di esso individuate con apposita simbologia sugli elaborati grafici - Prescrizioni d'intervento"

Modalità e prescrizioni edilizie

La demolizione senza ricostruzione di tali costruzioni ed edifici è condizione inderogabile per il rilascio di qualsiasi concessione nell'ambito dell'unità minima di intervento di cui fanno parte tali costruzioni od edifici, con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'eliminazione delle suddette superfetazioni è obbligatoria, contestualmente all'ottenimento di qualunque titolo abilitativo anche in relazione agli edifici di cui costituiscono pertinenza.

L'eliminazione delle superfetazioni può causare una diminuzione di Slp. In tale caso, la superficie può essere parzialmente o totalmente recuperata all'interno del fabbricato oggetto di Permesso di Costruire, ricollocando la stessa in modo da non alterare la composizione complessiva del contesto o del singolo edificio. Gli edifici ove si dovrà procedere a demolizione (con eventuale riutilizzo della Slp secondo i criteri sopra richiamati) sono stati individuati nelle Tavole del Piano delle Regole. Altre superfetazioni presenti sui fabbricati, così come definite precedentemente, anche se non specificamente identificate nelle tavole di Azzonamento dei nuclei di antica formazione, potranno essere individuate dall'Amministrazione Comunale, in sede di presentazione del progetto, o segnalate dagli aventi titolo, contestualmente alla presentazione del progetto di intervento.

Le aree che a seguito degli interventi di demolizione si rendono scoperte devono essere adeguatamente sistemate a giardino o a cortile in base a quanto definito per le aree scoperte limitrofe secondo quanto prescritto dalle norme e morfologiche.

Fino all'avvenuta demolizione sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria.

20.7 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA SOGGETTA A PROGETTAZIONE COORDINATA E A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Per gli ambiti in cui l'assoggettamento a modalità d'intervento specifiche non è sufficiente a consentire il raggiungimento di un conveniente assetto urbanistico ed architettonico, e per gli interventi di recupero ai fini residenziali (o ad essi compatibili) dei manufatti e rustici non più utilizzati, gli interventi previsti si configurano come ristrutturazione urbanistico-edilizia e devono essere assoggettati a pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono essere volti ad un miglioramento complessivo del tessuto urbano del nucleo antico attraverso la creazione di centralità urbane ed un migliore rapporto tra l'edificato e gli spazi pubblici e collettivi.

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

1. la cessione gratuita**,** all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comprese entro il perimetro del piano attuativo, e la realizzazione delle opere stesse;
2. la cessione gratuita**,** all'atto della stipulazione della convenzione, all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi ad opere di urbanizzazione secondaria in base a quanto stabilito dal Piano dei Servizi.. In relazione alla dotazione unitaria del PGT., per le categorie di intervento sugli edifici esistenti, dovranno essere reperite aree in base alle nuove destinazioni degli spazi ricavati negli edifici a seguito di ristrutturazione, ampliamento, ricostruzione e modifica della destinazione d'uso.

Qualora non siano espressamente indicate dagli elaborati grafici o nelle specifiche schede di intervento aree per servizi in cessione all'interno del comparto, e qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati monetizzino il valore delle aree non cedute.

Sono comunque ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica di iniziativa privata, finalizzata alla ricomposizione degli edifici e dell'assetto planivolumetrico, con modifica della modalità d'intervento prescritta dal PGT, purchè perseguano un migliore assetto del tessuto morfologico in coerenza con il contesto urbanistico, paesaggistico e storico-architettonico circostante.

Alla cessazione dei termini temporali di validità dell'assoggettamento a piano attuativo, sono consentiti gli interventi previsti dall'elaborato grafico relativo alle modalità d'intervento.

Nell'elaborato del Piano delle Regole "PR C6 Prescrizioni di intervento" viene individuato il comparto di intervento relativo all'edifico 128 (Ex Cinema) per il quale il PGT ammette la demolizione ed il trasferimento parziale o totale dei volumi relativi all'edificio esistente.

In caso di demolizione e recupero, in tutto o in parte, del volume demolito l'intervento di nuova edificazione nel comparto, nel rispetto della capacità edificatoria definita nei commi successivi, da attuare mediante permesso di costruire convenzionato, dovrà garantire un adeguato inserimento nel contesto edificato esistente, in particolare rispetto alla cortina edificata fronte strada, la cui continuità dovrà essere ricostruita o con la nuova edificazione in allineamento ai fabbricati esistenti o mediante elemento architettonico in grado di costituire elemento e quinta di transizione tra lo spazio pubblico della strada e le aree libere all'interno del comparto.

In caso di totale demolizione e trasferimento dell'intera volumetria esistente, o di una parte non inferiore al 30% del volume esistente, all'esterno del centro storico i diritti edificatori generati da trasferire con meccanismo perequativo su altre aree saranno pari all'effettivo volume degli edifici esistenti misurato vuoto per pieno.

In caso di demolizione e successiva ricostruzione nell'attuale comparto di parte del volume, per una porzione superiore al 30% del volume reale esistente, il computo del volume, sia per la parte che verrà riedificata nel lotto sia per quella trasformata in diritti edificatori e trasferita su altra area edificabile, mediante meccanismi perequativi, sarà rapportato alla S.l.p. esistente per altezza virtuale di 3,00 mt.

ART. 21 – PRESCRIZIONI EDILIZIE

Sulla tavola delle Prescrizioni d'intervento sono inoltre indicate le prescrizioni edilizie che definiscono obblighi o possibilità d'intervento particolari previste per alcuni edifici. Tali prescrizioni si applicano di norma per tutti gli interventi edilizi con esclusione di quelli di manutenzione o di quelli regolati da pianificazione attuativa qualora le soluzioni prospettate dal piano attuativo siano motivatamente ritenute più confacenti alle caratteristiche complessive dell'intervento.

21.1 - SUPERFETAZIONI, TETTOIE ED EDIFICI ACCESSORI

La presente norma disciplina le categorie di edifici minori e costruzioni accessorie con carattere di precarietà che compromettono l'immagine del centro storico e si configurano come volumi aggiunti agli edifici o spazi principali:

- baracche
- depositi
- tettoie
- superfetazioni (chiusure di corpi scale esterni, balconi, corpi sporgenti ecc…)
- autorimesse

Per le superfetazioni (elementi aggiunti impropriamente alla sagoma edilizia originaria) è prescritta la demolizione con recupero della eventuale S.l.p., se regolarmente autorizzata, quale incremento della S.l.p. del fabbricato principale. L'intervento prevede inoltre il ripristino della porzione di facciata lasciata libera da tali demolizioni nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, morfologiche e decorative della facciata stessa e dell'edificio di cui la stessa è parte

E' consentita la demolizione con ricostruzione, senza mutamento della destinazione d'uso, per le costruzioni minori adibite ad autorimesse, tettoie ed edifici accessori esistenti, secondo i parametri di seguito illustrati:

- gli edifici accessori devono essere ricostruiti in posizione possibilmente non visibile dal fronte stradale
- le modalità costruttive da adottare sono le seguenti: struttura verticale in muratura in mattoni a vista o intonacata, con tinteggiatura del colore già presente o previsto per l'edificio principale; copertura a falda con struttura in legno, manto in tegole di laterizio, lattoneria in rame

21.2 - EDIFICI A TIPOLOGIA PRODUTTIVA ALL'INTERNO DEL NULCEO STORICO

La presente norma disciplina le categorie di edifici minori e costruzioni accessorie con carattere di precarietà che compromettono l'immagine del centro storico e si configurano come volumi aggiunti agli edifici o spazi principali:

Per gli edifici a tipologia produttiva, che ospitano attività produttive, esistenti all'interno del perimetro del centro storico alla data di adozione del PGT, in caso di cessazione dell'attività e cambio di destinazione d'uso è consentita la riconversione funzionale degli edifici in coerenza con le destinazioni d'uso previste per il centro storico.

Per gli edifici che presentano caratteri architettonici di valenza storico testimoniale, la riqualificazione funzionale dovrà, ove possibile, conservare gli elementi tipologici e morfologici dell'edificio e i caratteri architettonici e decorativi. E' invece ammessa la sostituzione edilizia degli edifici privi di valore storico-architettonico, mediante piano attuativo per i complessi edilizi costituti da più edifici e da spazi aperti, o da permesso di costruire convenzionato in caso di singole unità edilizie, di dimensioni contenute (Superficie coperta del fabbricato non superiore a 600 mq.).

La demolizione e ricostruzione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- indice di utilizzazione fondiario Uf = Recupero del volume esistente (V=SLP* 3)
- indice di fabbricabilità fondiaria If = esistente (mq./mq.)
- altezza massima H = non superiore a quella degli edifici storici dei lotti confinanti utilizzando, quale riferimento la cortina edilizia in cui il fabbricato è inserito, o in caso di edifici isolati gli edifici storici dei lotti confinanti o limitrofi prospettanti su strada o su spazio pubblico .

21.3- PRESCRIZIONI MORFO-TIPOLOGICHE – REPERTORIO DEGLI INTERVENTI

Per gli interventi edilizi nel centro storico si applicano le norme, riferite agli aspetti morfo-tipologici, architettonici e decorativi, contenute nell'allegato PDR CS "Repertorio degli interventi". Tali norme sono prescrittive per gli interventi relativi a edifici storici coerentemente inseriti nel contesto urbano ed architettonico che conservano caratteri tipologici originari. In caso di edifici di particolare valenza storico architettonica, assoggetti a interventi di grado G1 e G2, tali norme sono da considerare di indirizzo generale e dovranno essere integrate con uno specifico studio relativi ai caratteri storico architettonici dell'edificio, che costituirà il riferimento per gli interventi ammissibili.

Altresì tali norme non si applicano in caso di interventi di ristrutturazione di fabbricati recenti o trasformati in maniera irreversibile.

21.4 - EDIFICI DA STUDIARE UNITARIAMENTE

Riguarda complessi di edifici articolati costituiti da un'originaria matrice architettonica unitaria di particolare valore storico testimoniale. Per gli interventi di recupero di tali complessi, individuati con apposita simbologia sugli elaborati grafici "Centro Storico: Prescrizioni generali di intervento", deve essere predisposto un progetto unitario che definisca, nel rispetto di quanto prescritto dalle norme d'intervento su ciascun edificio, le caratteristiche generali dell'impianto architettonico, di finitura e decorative previste per gli edifici al fine di rendere uniforme e coordinato l'aspetto architettonico dell'intero complesso. Il progetto di iniziativa privata dovrà essere sottoscritto, di norma, da tutti i proprietari e dall'Amministrazione Comunale e costituirà norma specifica di dettaglio cui dovranno uniformarsi gli interventi previsti per le singole parti che compongono il complesso. Qualora i proprietari o gli aventi titolo di ogni singola unità immobiliare costituente l'edificio da studiare unitariamente non raggiungano tra loro l'accordo per la presentazione di un progetto unitario, sarà sufficiente che tale richiesta sia inoltrata da quei proprietari o aventi titolo rappresentanti, in base all'imponibile catastale o al volume delle singole unità, almeno il 60% del valore dell'edificio da studiare o della sua consistenza volumetrica.

Tale progetto non costituisce vincolo di unità minima d'intervento ma rappresenta il riferimento progettuale al fine del coordinamento estetico degli interventi stessi.

In assenza di tale progetto gli edifici interessati da tali prescrizioni potranno essere solo oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e consolidamento senza modifica dell'impianto e dei caratteri di finitura.

ART. 22 - INCENTIVI E PREMIALITA'.

In ottemperanza a quanto previsto all'art. 11 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, il Piano delle Regole utilizza criteri di premialità, allo scopo di favorire i processi di riqualificazione urbana oltre che di miglioramento delle performance ambientali e del sistema complessivo.

I criteri di cui al precedente comma sono disciplinati dalle presenti norme e dalle norme del Documento di Piano, e riguardano gli ambiti del Centro Storico.

Sono previste premialità, che verranno definite mediante apposito regolamento, sotto forma di diritti volumetrici o di incentivi economici ad essi rapportati, per gli interventi edilizi di recupero del patrimonio esistente nel centro storico che prevedano le seguenti azioni:

a. Riqualificazione dei fronti verso gli spazi pubblici
b. Riqualificazione delle aree libere tramite l'incremento della superficie drenante e piantumazione
c. Incremento delle performance energetiche e riduzione delle emissioni.
d. Eliminazione delle superfetazioni

ART. 23 – AREE SCOPERTE PRIVATE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI: CORTILI, GIARDINI E SPAZI LIBERI

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

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

Non potranno essere realizzate nuove recinzioni all'interno dei cortili, come meglio individuati nell'elaborato grafico PR – CS Modalità e Prescrizioni d'intervento, se non mediante l'uso di siepi e di elementi vegetali di altezza non superiore a 1,50 m., le recinzioni esistenti dovranno essere eliminate.

Sono altresì considerate tra le aree scoperte private di pertinenza degli edifici, le aree a verde (parchi, giardini e orti) nonché le altre aree libere, all'interno di queste aree la pavimentazione dovrà essere limitata alla realizzazione di percorsi, aree di sosta, ecc..

Per le aree a verde di particolare pregio, parchi e giardini privati costruiti in forma tradizionale con vegetazione ed elementi costruttivi e di arredo di particolare valore architettonico, si prescrive la conservazione degli elementi morfologici, nelle forme e nello stile tradizionale in cui risultano realizzati; si prescrive inoltre il mantenimento degli elementi costruttivi, di arredo e di finitura originari o tradizionali e la conservazione degli esemplari arborei di pregio, per quanto non in contrasto con esigenze di tutela della pubblica incolumità o di sostituzione degli elementi malati.

Dovranno essere inoltre in genere conservati le alberature di alto fusto e la vegetazione arbustiva esistente all'interno delle aree verdi costituita da essenze autoctone o da piante ornamentali.

ART. 24 – PARCHEGGI E AUTORIMESSE

Per gli interventi di “ristrutturazione edilizia”, nonché in caso di cambio di destinazione d'uso con o senza opere, e per gli interventi di “Ricostruzione edilizia” e di “Ristrutturazione urbanistica”, devono essere individuati appositi spazi per parcheggi privati, ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/1942 come sostituito dall'art. 2 punto 2 della Legge 122/1989, in misura non inferiore al massimo tra il rapporti di 1 mq/ 3,5 mq di *S.l.p.*

I parcheggi privati possono essere ricavati nelle aree di pertinenza degli edifici stessi o su aree all’uopo asservite entro un raggio di 300 m. (misurati in linea d’aria) dall’edificio principale, o mediante realizzazione di autorimesse all'interno degli edifici oggetto di intervento, in edifici accessori limitrofi di pertinenza dell’edificio principale o in altri edifici accessori all’uopo asserviti mediante apposito atto, oppure possono inoltre essere realizzate nel sottosuolo, nel rispetto di quanto prescritto nei successivi capoversi.

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

La possibilità di realizzare autorimesse al piano terra degli edifici mediante nuove aperture nei fronti principali (sia su spazio pubblico che interni alle corti) non è comunque consentita negli edifici monumentali, ed in quelli di particolare valenza storico architettonica o con impianto tipologico riconoscibile; non è inoltre consentita nei fronti che affacciano su spazi pubblici. In genere si dovrà privilegiare l’uso di locali non aventi originarie caratteristiche abitative e non recuperabili ad uso abitativo.
Al fine di garantire la dotazione minima di parcheggi privati, sarà comunque ammessa la realizzazione di autorimesse sotterranee, o seminterrate se inserite in terreno con morfologia a balze, purché sistemate con tetto a giardino, correttamente inserite nel contesto ambientale e non in contrasto con prescrizioni relative alla conservazione ed alla salvaguardia di elementi di particolare pregio ambientale (giardini, alberi monumentali ecc.) e/o storico-architettonico (pavimentazioni , assetto dei cortili ecc..). Tali accessori, se interrati, potranno essere realizzati anche a confine di proprietà.

I parcheggi realizzati su aree che non costituiscono pertinenza dell’edificio principale o che non siano aree contigue della medesima proprietà, dovranno essere asserviti mediante rapporto di pertinenza, garantito da un apposito atto registrato da trascriversi nei registri immobiliari, impegnativo per sé, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da annotare in apposito registro da tenersi a cura dell’ufficio tecnico, e risulteranno vincolati a tale funzione. Tale vincolo cesserà solo in caso di reperimento di altre aree a parcheggio che assolvano la medesima funzione, di modifica della destinazione del fabbricato, o modifica delle presenti norme tecniche in merito a tale argomento

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

In aree libere, non di pertinenza o asservite ad edifici, di adeguata dimensione è non interessate da elementi di valore storico architettonico è inoltre possibile realizzare parcheggi o autorimesse collettive sotterranee, finalizzate a soddisfare il fabbisogno di spazi di sosta al servizio dell’abitato dei nuclei antichi. Tali parcheggi dovranno essere prioritariamente destinati a soddisfare il fabbisogno dei residenti privi di autorimesse, e di liberare le corti dagli edifici accessori recenti inseriti nel tessuto in modo disorganico. La loro realizzazione è subordinata a Permesso di Costruire Convenzionato con l’Amministrazione Comunale che dovrà valutare l’idoneità della proposta rispetto alla localizzazione, definire le modalità d’intervento e di sistemazione delle aree soprastanti al fine di garantire un corretto inserimento nell’ambiente del nucleo antico e stabilire modalità di assegnazione dei posti macchina al fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi prioritari.

ART. 25 - RECUPERO DEI SOTTOTETTI NEL CENTRO STORICO

Per i sottotetti esistenti alla data di adozione del presente piano è consentito il recupero ai fini abitativi con le modalità previste dalla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e con le ulteriori prescrizioni specificate dalle presenti norme, in particolare nel rispetto di quanto definito all'art. 16.1.3.

Ai fini dell'applicazione della citata legge regionale n. 12 del 2005, per il riuso dei sottotetti esistenti è da considerarsi altezza massima di Piano, non derogabile in fase di riutilizzo abitativo dei sottotetti stessi, sia l'altezza all'imposta di gronda esistente, sia l'altezza di colmo esistente. E' comunque ammesso l'incremento dell'altezza relativo alla formazione dell'isolamento termico, dovranno comunque essere conservati gli allineamenti delle linee di gronda e di colmo sulle falde con sviluppo unitario o complanari a quelle dell'edificio limitrofo.

Gli interventi dovranno avvenire senza alcuna modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde; la sagoma del tetto dovrà rimanere inalterata, così come quella dell'edificio. Eventuali spostamenti dei solai dovranno avvenire nel rispetto delle modalità di intervento e delle prescrizioni edilizie del presente piano previste per l'edificio specifico, e non dovranno comunque comportare la modifica della partitura altimetrica delle facciate.

Nelle copertura a falde inclinate congruenti con i caratteri storici ed architettonici del nucleo antico interessate da interventi di recupero del sottotetto ai fini abitativi i requisiti aeroilluminanti dovranno essere garantiti prevalentemente attraverso aperture ricavate in piano con la falda (finestrature tipo "velux") purché apribili anche in condizioni di intemperie. E' ammessa la realizzazione di abbaini, di tipo tradizionale coerenti con l'impianto tipologico dell'edificio, dovranno essere possibilmente evitati abbaini sulle falde prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico.

ART. 26 - PRESCRIZIONI DI TUTELA DEL PAESAGGIO DEI NUCLEI STORICI

Per tutti gli interventi valgono le seguenti prescrizioni generali:

1. In considerazione della persistenza, nell'attuale morfologia urbana, di configurazioni edilizie, stilistiche e decorative che richiamano elementi della struttura storica del paese, i progetti riguardanti immobili comunque definiti dagli elaborati grafici di P.G.T. devono rilevare gli elementi architettonici, costruttivi e decorativi di pregio e/o di presumibile valore storico, compresi quelli situati nelle aree libere di pertinenza. Tale rilievo deve essere opportunamente documentato (con fotografie e rappresentazioni grafiche estese anche al contesto) ad accompagnamento degli atti presentati al comune per la richiesta del titolo abilitativo all'intervento.

2. E' in ogni caso fatto obbligo di conservare tutti i preesistenti elementi costruttivi e decorativi di pregio (con particolare riguardo a volte, archi, soffitti, stipiti di porte e finestre, camini, cornici, lesene, fasce marcapiano e altri elementi decorative, scultorei e pittorici, anche se realizzati con materiali non pregiati come graniglie di cemento, cotto, ecc.), eventualmente ricollocandoli in altra posizione idonea a valorizzarli. Il progetto stesso deve indicare, con rigore tecnico-scientifico, le tecniche di restauro che si intendono adottare per la conservazione di tali elementi.
   E' generalmente prescritto, anche nel caso di demolizione e ricostruzione (ove ammessa), l'uso di materiali tradizionali, sia per le parti esterne dell'edificio, che per le parti interne. È comunque vietato l'uso in vista di materiali metallici, plastici, litoidi, ceramici a superficie lucida e/o riflettente, o dipinta con colori puri
3. Se le condizioni di degrado rendono indispensabile la sostituzione di elementi costruttivi, si raccomanda l'impiego della tecnologia costruttiva preesistente e solo in caso di dimostrata impossibilità l'adozione di tecnologie costruttive attuali. È inoltre prescritto il riutilizzo, se possibile, dei materiali esistenti recuperati o, quando ciò non fosse possibile, di materiali aventi caratteristiche uguali, o il più possibile simili; ove non siano ripristinabili i materiali di finitura originari e si debba procedere ad interventi sostitutivi o di adeguamento costruttivo e tecnologico con l'impiego di materiali e manufatti nuovi, devono essere rispettati i criteri generali sopra definiti.

4. Nei casi in cui sia necessario, per comprovate difficoltà costruttive o statiche, adottare materiali o procedimenti esecutivi "moderni", questo deve avvenire secondo convalidate modalità di restauro, e ponendo in evidenza i manufatti e i materiali di rilevante valore storico documentario riqualificati.

26.1 AREE DEL SISTEMA AMBIENTALE DI RELAZIONE CON IL SISTEMA STORICO

Sugli elaborati grafici del PGT sono individuata all'interno del perimetro del Centro storico le aree a verde prossime al nucleo insediativo ed il giardino del Castello di Monteruzzo che costituiscono il sistema ambientale con valenza paesaggistica di tutela e valorizzazione del tessuto insediativo.

La fascia a verde boscato e le aree a giardino si sviluppano, quale cintura a verde, lungo il perimetro del nucleo insediativo storico e interessano i rilievi morfologici e l'orlo delle scarpate e del terrazzo fluviale del fiume Olona.

Il PGT persegue la tutela e la conservazione di queste aree, in generale per quanto riguarda l'aspetto geomorfologico, e nello specifico per quanto attiene la valenza di tutela paesaggistica e di valorizzazione ambientale sia in rapporto al fiume Olona che al tessuto insediativo storico ed alle emergenze di particolare valenza storico-architettonica.

CAPO III – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

ART. 27. AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

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

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

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

Per gli edifici di tipologia produttiva in cui risultano insediate attività produttive esistenti negli ambiti residenziali sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo. E' inoltre ammessa la riconversione ai fini residenziali mediante ristrutturazione edilizia.

27.1 DESTINAZIONI AMMESSE NELLE ZONE RESIDENZIALI

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

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

Non sono ammesse in genere le attività produttive di cui all' art. 7 2.2, le attività terziarie e direzionali di cui all'art. 7.2.3 e le attività agricole di cui all'art. 7.2.4, ad eccezione delle attività che si configurano come funzioni complementari alla residenza e risultano espressamente indicate come tali all'art. 7.2.1

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

27.2 ADEGUAMENTO PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Nelle zone residenziali del tessuto urbano consolidato, per i soli lotti che, alla data di entrata in vigore del PGT, hanno saturato la capacità edificatoria di PGT e per quelli la cui capacità edificatoria residua sia inferiore a 150 mc., sono ammessi ampliamenti degli edifici residenziali esistenti, ultimati alla data di adozione del PGT, con tipologia di edificio isolato con giardino, con non più di tre unità abitative, finalizzati all'adeguamento per esigenze abitative, che prevedano interventi edilizi di ampliamento una-tantum, che prevedano:

- interventi edilizi di ampliamento che non comportino la creazione di corpi edilizi autonomi, nella misura massima di 150 mc. per ciascun edificio residenziale.

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

Tale intervento è ammesso anche per gli edifici con tipologia a villette a schiera (con partito architettonico costante) purché dotati di area pertinenziale di proprietà, in tale caso l'ampliamento non deve comportare modifiche della

sagoma dell'edificio, ad eccezione degli edifici di testa, in cui sono ammessi ampliamenti esterni alla sagoma, e deve garantire il rispetto delle caratteristiche architettoniche del fronte.

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

ART. 28.1 AMBITI RESIDENZIALI CON EDIFICI DI INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO (A.E.I.S.) – INSEDIAMENTI ISOLATI

Sono così denominate le aree urbane caratterizzate dalla presenza diffusa di episodi architettonici di particolare interesse, quali gli edifici con tipologia a ville e villini con giardino edificati in prevalenza nel periodo tra la fine del XVIII secolo scorso ed i primi del novecento. Tali insediamenti, contigui al tessuto storico oppure isolati, sono caratterizzati da regole di composizione morfologica e architettonica che risultano meritevoli di tutela di carattere storico ambientale e paesaggistico.

Per tali insediamenti il piano prescrive modalità di intervento di natura conservativa volte a mantenere integri i caratteri architettonici e paesaggistici salienti dell'edificio e delle aree che ne costituiscono il contesto di diretta pertinenza paesaggistica.

In questi ambiti sono consentiti interventi di recupero e di riqualificazione del patrimonio edilizio e/o di ristrutturazione per gli edifici che hanno subito interventi di trasformazione tali da perdere gli originari caratteri o per le porzioni edilizie di più recente realizzazione che non presentano connotati architettonici di particolar pregio, sono invece esclusi interventi di nuova edificazione.

Sono ammesse le funzioni complementari previste dall'art. 7.2.2 con esclusione di: attività terziarie, commerciali e direzionali (*RT*) - Attività di somministrazione di alimenti e bevande (*RRS*)

Prescrizioni d'intervento

Di norma, mediante permesso di costruire, DIA o SCIA, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo.

Per gli edifici costruiti antecedentemente il 1933 e per quelli costruiti successivamente che presentano caratteri tipologici ed architettonici di particolare interesse storico artistico, non sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione, sono invece ammessi interventi di:

- ristrutturazione edilizia volti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto dei caratteri tipologici e compositivi originari, tutelando in modo specifico gli elementi architettonici e decorativi peculiari dell'involucro edilizio,
- ampliamento "una tantum" che comporti un incremento della S.l.p. non superiore al 20% dell'esistente alla data di adozione del PGT, senza alterazione della sagoma dell'edifico, o mediante recupero del sottotetto senza alterazione della sagoma della copertura;

Hm = esistente

Hp = esistente

Dc = esistete ½ H con minimo di 5,00 metri,

Ds = 5,00 mt E' in facoltà dell'Amministrazione, sentiti i pareri dell'Area Tecnica e della Polizia Locale, consentire l'allineamento con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori.

Gli interventi dovranno prevedere una opportuna sistemazione dei giardini e delle aree a verde, con adeguata integrazione architettonica dei manufatti accessori.

Norme particolari

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

Obbiettivi di qualità paesistica

Le trasformazioni effettuate mediante intervento edilizio diretto dovranno perseguire i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica:

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

- le possibilità di ampliamento dovranno essere realizzate con particolare attenzione a garantire che i volumi e l'aspetto morfologico-architettonico risulti integrato e/o coerente con il corpo edilizio esistente al fine di determinare una percezione unitaria del tipo edilizio;

b) tutelare le aree a verde di pertinenza delle abitazioni con impianto a parco-giardino

- siano conservati tutti gli elementi propri dell'architettura del parco quali, ad esempio, essenze arboree, essenze arbustive, impianto dei percorsi, materiali di pavimentazione, arredi in genere, statue ed elementi ornamentali in genere;
- gli interventi a carattere edilizio o botanico interessante l'area perimetrata dovrà essere supportato da apposito studio atto a garantire la conservazione degli elementi del verde di maggiore valenza sia sotto il profilo dell'impianto del giardino che degli elementi vegetali che lo costituiscono .
- E' vietato il taglio e lo sradicamento di esemplari arborei significativi per l'architettura del giardino, con l'eccezione degli esemplari colpiti da morbi non debellabili; in caso di taglio reso necessario da ragioni fitosanitarie, o per motivi di sicurezza si dovrà provvedere al reimpianto con esemplare in stato vegetazionale maturo.

c) conservare i rapporti paesistici visuali ed in particolare, le visuali esistenti dagli spazi pubblici.

- nella realizzazione degli ampliamenti ammessi si dovranno evitare interferenza dei nuovi elementi con le visuali tutelate;
- mantenere il patrimonio arboreo esistente limitandone lo sviluppo (conformemente alle corrette pratiche colturali) al fine di non ridurre l'ampiezza delle visuali tutelate.

ART. 28.2 AMBITI RESIDENZIALI DI RISPETTO MORFOLOGICO (A.R.R.M.)

Sono così denominate le aree in cui la morfologia degli insediamenti è connotata da un buon grado di continuità con le aree del centro storico o di antica formazione, o i complessi edificati connotati da caratteri di morfologica urbana riferibili a quelle dell'edificato storico, seppure di realizzazione più recente per essere considerata quali nuclei di antica formazione. Tali ambiti ancorché costituiti da edificato non omogeneo, si connotano per un rapporto di continuità o di similarità sia morfologica che architettonica con il sistema edificato che costituisce il centro storico o il tessuto di antica formazione.

In tale ambito il piano persegue la conservazione del tessuto morfologico e la riqualificazione edilizia nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici riferibili al tessuto edilizio storico. Per i comparti in continuità con il centro storico, gli interventi edilizi dovranno inoltre perseguire una migliore integrazione sotto il profilo paesaggistico con il tessuto edificato del centro storico.

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

Prescrizioni d'intervento

Di norma, mediante permesso di costruire, DIA o SCIA, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica.

Oltre a tutti gli interventi di recupero e trasformazione del patrimonio edilizio esistente che non comportano incremento della volumetria esistente, sono ammessi, per gli edifici che non risultano coerenti con il contesto interventi subordinati a pianificazione attuativa, di demolizione e successiva nuova costruzione finalizzata ad una migliore integrazione nella morfologia del comparto.

Per gli edifici esistenti, sono possibili interventi di:

- ristrutturazione edilizia (con esclusione della sostituzione edilizia),
- ampliamento "una tantum" che comporti un incremento della S.l.p. non superiore al 15% dell'esistente alla data di adozione del PGT,;
- ristrutturazione urbanistica soggetta a pianificazione attuativa finalizzata a ridefinire il comparto per ottenere una migliore organizzazione insediativa e infrastrutturale,
- sostituzione edilizia limitatamente agli edifici accessori o agli edifici principali di recente realizzazione

Gli interventi edilizi e di ristrutturazione urbanistica dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti parametri

If = incremento del 15 % rispetto all'esistente

Rc = incremento del 15 % rispetto all'esistente

Hm = esistente con sopraelevazione non superiore a 50 cm.

Hp = in caso di demolizione e successiva ricostruzione corrispondente agli edifici circostanti del comparto in cui l'edificio risulta inserito e comunque non superiore a 2 piani f.t. oltre a sottotetto abitabile

Dc = ½ H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti. In caso di demolizione e ricostruzione è ammessa la conservazione delle distanze esistenti nel rispetto delle distanze minime del codice civile.

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

Norme particolari

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

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

Obbiettivi di qualità paesistica

In caso di interventi di ristrutturazione urbanistica soggetto a pianificazione attuativa, o di ristrutturazione edilizia ed anche le trasformazioni effettuate mediante intervento edilizio diretto dovranno perseguire i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica:

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

Gli interventi edilizi, di ristrutturazione e di sostituzione edilizia, ammessi entro i limiti della norma generale, dovranno perseguire un assetto insediativo che conservi l'originaria conformazione morfologica del comparto, ed essere di qualità architettonica tale da porsi in positivo rapporto dialettico con l'edificato circostante di valenza storico-architettonica e, ove necessario, da risultare elementi qualificanti e migliorativi del medesimo.

b) E' prescritto il mantenimento e/o il ripristino dei caratteri morfo-tipologici nonché degli elementi architettonici di particolare valore storico .

28.3 AMBITI RESIDENZIALI A DISEGNO URBANO UNITARIO

Il PGT individua con apposito perimetro entro gli "ambiti urbani del tessuto residenziale consolidato diffuso" i comparti edificati costituiti da complessi edilizi non classificabili quali centro storico e nuclei di antica formazione, ma che rivestono carattere di insediamenti di interesse paesaggistico e storico-architettonico, caratterizzati da un disegno morfologico coordinato ed unitario, e da caratteri architettonici omogenei. Considerata la particolare connotazione morfologica, la valenza storico testimoniale ed architettonica, quale villaggio residenziale sorto al servizio della struttura produttiva, il piano persegue la conservazione del disegno unitario del comparto relativo al villaggio denominato Mazzuchelli, sia sotto il profilo morfologico che architettonico.

Entro tali comparti non potranno essere realizzati interventi edilizi che comportano modifiche della sagoma ed in genere dell'involucro dei singoli edifici sia per quanto riguarda gli aspetti tipologici e morfologici che per gli elementi matrici e di finitura che connotano sotto il profilo architettonico gli edifici.

Eventuali interventi che modificano l'aspetto architettonico degli edifici saranno ammessi solo se assoggettati ad un progetto unitario e coordinato esteso all'intero comparto.

Mediante permesso di costruire o DIA, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, nonché interventi di ristrutturazione edilizia che non comportano modifiche della sagoma e dell'involucro dell'edificio.

Sono ammessi interventi di ampliamento che comportano aumento della Slp attraverso la trasformazione ai fini abitativi di superfici interne che non comportino quindi la modifica della sagoma dell'edificio e dell'involucro.

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

ART. 29. AMBITI RESIDENZIALI A VERDE PRIVATO (A.R.V.P.)

Sono così denominati gli ambiti edificati in contesti periferici caratterizzate da un tessuto edificato rado costituito da edifici isolati (case e villette) edificati in epoca recente, con una significativa presenza di verde e giardini pertinenziali.

In questi ambiti è importante la conservazione del rapporto tra edificio ed area pertinenziale, in particolare per quanto riguarda gli elementi di vegetazione che caratterizzano i giardini. In esse sono consentiti modesti interventi edificatori di carattere residenziale, purché adeguatamente inseriti nel contesto e a condizione che siano salvaguardate le caratteristiche paesaggistiche, in particolare venga tutelato e potenziato il patrimonio arboreo e conservate le aree pertinenziali a giardino. Dovrà essere tutelata la vegetazione esistente e a tal fine le istanze volte ad ottenere il permesso di costruire saranno corredate da un rilievo della vegetazione arborea esistente e dall'indicazione delle nuove piantumazioni a completamento dl giardino. In tali ambiti la nuova edificazione deve avvenire con tipologie singole uni e bifamiliari.

Sono ammesse le funzioni complementari della residenza previste dall'art. 7.2.1 con esclusione di: artigianato di servizi (RA) attività terziarie, commerciali e direzionali (*RT*) - Attività di somministrazione di alimenti e bevande (*RRS*)

Prescrizioni d'intervento

Di norma, mediante permesso di costruire, DIA o SCIA, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sopralzi e ampliamenti, nuova costruzione, demolizione.

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

If = incremento del 20 % rispetto all'esistente

Rc = incremento del 20 % rispetto all'esistente

Rv = 50%

Hm = m 10,50 o esistente se superiore

Hp = 2 piani fuori terra (oltre a seminterrato e/o sottotetto abitabile)

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

- Norme particolari

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

- Obbiettivi di qualità paesistica

a) tutelare le aree a verde di pertinenza delle abitazioni

- Conservare il patrimonio arboreo esistente, provvedendo al reimpianto di esemplari morti o irrimediabilmente danneggiati da eventi, parassiti, malattie, ecc., a meno dei casi in cui si dimostrasse la dannosità di tale reimpianto ai fini della conservazione e del corretto mantenimento dell'intero patrimonio arboreo (eccessiva

vicinanza, eccessivo ombreggiamento, ecc.) e a meno dei casi di violazione dei competenti articoli del Codice Civile;

- prevedere di norma l'impianto di esemplari, arborei o arbustivi, autoctoni o ambientati, pur con l'eccezione di impianti di essenze diverse (esemplari isolati di essenze non autoctono o ambientate);
- favorire la mitigazione degli elementi edilizi di forte impatto visuale compresi nell'ambito di paesaggio quali frontespizi ciechi, muri di recinzione, muri di contenimento ecc., mediante il ricorso alla realizzazione di mascherature con alberi ed arbusti nonché facendo ricorso all'impiego di rampicanti o tappezzanti.

b) conservare i rapporti paesistici visuali ed in particolare, tutelare le visuali esistenti dai percorsi di pubblico transito verso le aree boscate ed agricole.

- nella realizzazione dei nuovi edifici e degli ampliamenti ammessi si dovranno mitigare le visuali su corpi edilizi accessori, aree di manovra o di parcheggio;

ART. 30.1. AMBITI URBANI TESSUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO DIFFUSO

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

Il Piano delle regole classifica tale tessuto in tre principali categorie in relazione ai caratteri tipologici dell'edificato:

- Ambiti residenziali a bassa densità (A.U.R.B.D.)
- Ambiti residenziali a media densità (A.U.R.M.D.)
- Ambiti residenziali ad alta densità (A.U.R.A.D.)

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

30.1.1 AMBITI RESIDENZIALI A BASSA DENSITA' (A.U.R.B.D.)

Tali ambiti sono quelli in cui è presente un'edificazione a bassa densità caratterizzata da una tipologia ad edificio isolato con annesso spazio a giardino. In questi ambiti è importante la conservazione del rapporto tra edificio ed area pertinenziale, in particolare per quanto riguarda gli elementi di vegetazione che caratterizzano i giardini. In esse sono consentiti modesti interventi edificatori di carattere residenziale, purché adeguatamente inseriti nel contesto e a condizione che siano salvaguardate le caratteristiche paesaggistiche, in particolare venga tutelato e potenziato il patrimonio arboreo e conservate le valenze paesistiche dei giardini. Dovrà essere tutelata la vegetazione esistente e a tal fine le istanze volte ad ottenere il permesso di costruire saranno corredate da un rilievo della vegetazione arborea esistente e dall'indicazione delle nuove piantumazioni a completamento dl giardino.

Prescrizioni d'intervento

Di norma, mediante permesso di costruire, DIA o SCIA, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sopralzi e ampliamenti, nuova costruzione, demolizione.

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

if = 0,75 mc/mq

id = 0,10 mc/mq (capacità edificatoria aggiuntiva di natura perequativa)

Rc = 25%

Rv = 40%

Hm = m 11,00 o pari all'esistente se superiore per interventi di ampliamento su edifici

Hp = 2 piani fuori terra (oltre a seminterrato comprensivo di sottotetto abitabile)

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

Applicazione dei meccanismi perequativi

Gli interventi di nuova edificazione che interessano aree libere con superficie superiore a 1.500 mq., nonché quelle individuate nell'elaborato PS A 7 – *Aree di compensazione e generazione dei meccanismi perequativi di piano* – concorrono all'attuazione del piano dei servizi mediante meccanismi di perequazione diffusa. Gli interventi di nuova edificazione devono obbligatoriamente prevedere l'acquisizione di diritti edificatori, in rapporto all'indice di edificabilità aggiuntiva Id, finalizzato all'attuazione del Piano dei Servizi, secondo i meccanismi di perequazione previsti dall'art. 4.3..

La capacità edificatoria aggiuntivà non è ammessa per gli interventi di nuova edificazione che interessano lotti di intervento non specificamente individuati nell'elaborato PS A 7 – *Aree di compensazione e generazione dei meccanismi perequativi di piano* – o su aree non individuate in tale elaborato di superficie inferiore a 800 mq..

Obbiettivi di qualità paesistica

a) tutelare le aree a verde di pertinenza delle abitazioni

- conservare il patrimonio arboreo esistente, e prevedere di norma l'impianto di esemplari, arborei o arbustivi, autoctoni o ambientati, pur con l'eccezione di impianti di essenze diverse (esemplari isolati di essenze ornamentali);

- favorire la mitigazione degli elementi edilizi di forte impatto visuale compresi nell'ambito di paesaggio quali frontespizi ciechi, muri di recinzione, muri di contenimento ecc., mediante il ricorso alla realizzazione di mascherature con alberi ed arbusti nonché facendo ricorso all'impiego di rampicanti o tappezzanti.

b) contenere le variazioni delle dimensioni degli edifici, garantendo la riconoscibilità dell'originaria morfologia e del rapporto con gli spazi aperti a giardino, evitando alterazioni della morfologia del territorio

c) conservare i rapporti paesistici visuali ed in particolare, tutelare le visuali esistenti dai percorsi di pubblico transito verso le aree boscate ed agricole.

- localizzare gli edifici accessori, le aree di manovra, i depositi all'aperto ed ogni area o attività di qualità stridente con quella caratterizzante l'ambito del paesaggio in esame in posizione defilata rispetto alle visuali dallo spazio pubblico e, qualora ciò non risultasse possibile, realizzare mitigazioni a verde tali da limitare la visuale di tali spazi o attività.

30.1.2 AMBITI RESIDENZIALI A MEDIA DENSITA' (A.U.R.M.D.)

Tali ambiti sono quelli che si riferiscono ad un'edificazione intermedia tra quella delle aree più esterne con edifici singoli e quella delle zone centrali di più intensa urbanizzazione. Le tipologie presenti sono variabili ma comunque spesso riferibili alla palazzina plurifamiliare con presenza di aree pertinenziali ancora di una certa qualità.

In questi ambiti è importante non solo la conservazione del rapporto tra edificio e area pertinenziale ma anche il mantenimento dei rapporti visuali tra le diverse parti che compongono l'ambito e con le porzioni poste al loro esterno.

Prescrizioni d'intervento

Di norma, mediante permesso di costruire, DIA o SCIA, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sopralzi e ampliamenti, nuova costruzione, demolizione

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

if = 0,90 mc/mq

id = 0,15 mc/mq

Rc = 35%

Rv = 30%

Hm = m 13,00 o pari all'esistente se superiore per interventi di ampliamento su edifici

Hp = 2 piani fuori terra (oltre a seminterrato e/o sottotetto abitabile)

Applicazione dei meccanismi perequativi

Gli interventi di nuova edificazione che interessano aree libere con superficie superiore a 1.000 mq., nonché quelle individuate nell'elaborato PS A 7 – *Aree di compensazione e generazione dei meccanismi perequativi di piano* – concorrono all'attuazione del piano dei servizi mediante meccanismi di perequazione diffusa. Gli interventi di nuova edificazione devono obbligatoriamente prevedere l'acquisizione di diritti edificatori, in rapporto all'indice di edificabilità aggiuntiva Id, finalizzato all'attuazione del Piano dei Servizi, secondo i meccanismi di perequazione previsti dall'art. 4.3..

La capacità edificatoria aggiuntiva non è ammessa per gli interventi di nuova edificazione che interessano lotti di intervento non specificamente individuati nell'elaborato PS A 7 – *Aree di compensazione e generazione dei meccanismi perequativi di piano* – o su aree non individuate in tale elaborato di superficie inferiore a 600 mq..

30.1.3 AMBITI RESIDENZIALI AD ALTA DENSITA' (A.U.R.A.D.)

Tali ambiti sono caratterizzata da caratteri marcatamente urbani dell'edificato, con la maggiori densità riscontrabili determinate dalla presenza di palazzi plurifamiliari di maggior dimensione.

In questi ambiti è importante non incrementare la densità edilizia sia al fine di contenere gli effetti negativi di un'eccessiva compressione della forma urbana sia al fine di non squilibrare il rapporto tra gli insediamenti e il sistema della città pubblica centrale.

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

Prescrizioni d'intervento

Di norma, mediante permesso di costruire, DIA o SCIA, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sopralzi e ampliamenti, nuova costruzione, demolizione

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

if = 1,2 mc/mq

Rc = 40%

Rv = 30 %

Hm = m 15,50 o pari all'esistente se superiore per interventi di ampliamento su edifici

Hp = 4 piani fuori terra o pari all'esistente se superiore per interventi di ampliamento su edifici

ART. 31. AMBITI RESIDENZIALI AD INTERVENTO COORDINATO (A.R.I.C) – SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO (PA) O A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PCC

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

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

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

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

31.1 AMBITI RESIDENZIALI ASSOGGETTATI A PIANI ATTUATIVI VIGENTI O NON COMPLETAMENTI ATTUATI

Rientrano in questa classificazione oltre ai piani attuativi vigenti, anche gli ambiti di completamento residenziale soggetti a pianificazione attuativa in cui il piano attuativo, previsto dal precedente PRG, non sia stato completamente attuato.

In tali ambiti è consentito esclusivamente portare a compimento le previsioni edificatorie ammesse da ciascun singolo piano attuativo, che potranno essere modificate al fine di adeguare gli strumenti urbanistici attuativi alle nuove previsioni insediative ammesse per tali ambiti dal PGT, con l'assegnazione di tali aree a specifici ambiti urbanistici come risulta dagli elaborati del Piano delle Regole relativi alla disciplina delle aree, solo dopo l'ultimazione del piano attuativo previgente, a seguito della cessione delle aree per servizi, del collaudo delle opere pubbliche previste e l'assolvimento di tutti gli obblighi previsti dalla convenzione, o in caso di revisione del piano attuativo mediante variante o nuovo piano attuativo e sottoscrizione di nuova convenzione con l'A.C..

31.1 AMBITI RESIDENZIALI ASSOGGETTATI A PIANO ATTUATIVO

Sono ammessi interventi di nuova edificazione previa approvazione di piano attuativo:

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

IT.p = 0,45 mc/mq

id = 0,30 mc/mq (capacità edificatoria aggiuntiva di natura perequativa)

Rc = 35%

Rv = 30%

Hm = m 13,00

Hp = 2 piani fuori terra (oltre a seminterrato comprensivo di sottotetto abitabile)

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

Il progetto urbanistico del piano attuativo definirà la disposizione morfologica complessiva dell'intervento secondo un disegno coordinato individuando, in accordo con l'A.C., le infrastrutture di urbanizzazione e l'adeguata disposizione delle aree per servizi da realizzare entro il comparto in relazione alle esigenze specifiche dell'intervento ed a quelle generali del contesto circostante.

L'edificazione prevista dall'intervento non potrà essere inferiore all'80% della capacità edificatoria complessiva quale somma della capacità edificatoria propria e di quella derivata, con l'obbligo di utilizzo di tutta la capacità edificatoria derivata relativa all'applicazione dell'indice Id.. Ai fini di un migliore utilizzo dei meccanismi perequativi è ammessa la possibilità di utilizzo della capacità edificatoria derivata con un incremento massimo del 10% rispetto alla somma degli indici edificatori ITp + Id.

Per gli ambiti individuati nell'allegata tabella, assoggettati a pianificazione attuativa, che hanno una superficie territoriale superiore a 5.000 mq. è ammessa l'attuazione per sub-ambiti, mediante Piani Attuativi estesi a sub-ambiti in grado di garantire la coerenza funzionale e paesaggistica degli interventi e delle aree pubbliche. L'ambito deve essere pianificato attraverso una master plan unitario, promosso dai privati e approvato dall'A.C., che dovrà essere esteso all'intero comparto e con una progettazione unitaria delle infrastrutture di urbanizzazione, della viabilità e delle aree pubbliche o di interesse collettivo. Il master plan dovrà essere corredato da uno schema di riparto, corredate dai necessari impegni finanziari, dei singoli piani attuativi in relazione alla cessione delle aree per le opere di urbanizzazione e per la loro attuazione.

Modalità attuative e prescrizioni per i meccanismi perequativi

L'indice ITp di base tiene conto dei meccanismi di perequazione di comparto interna all'ambito relativi alle aree in cessione (o asservite ad uso pubblico) destinate a nuova viabilità ed ai servizi (accessibilità e parcheggi per la quota da realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto) nonché ad eventuali aree a verde di mitigazione ambientale verso le aree agricole o in fregio ai nuovi asse di viabilità.

Gli interventi assoggettati a pianificazione attuativa, come indicato nell'elaborato PS A 7 – *Aree di compensazione e generazione dei meccanismi perequativi di piano* – concorrono all'attuazione del piano dei servizi mediante meccanismi di perequazione diffusa. Gli interventi di nuova edificazione devono obbligatoriamente prevedere l'acquisizione di

diritti edificatori, in rapporto all'indice di edificabilità aggiuntiva Id, finalizzato all'attuazione del Piano dei Servizi, secondo i meccanismi di perequazione previsti dall'art. 4.3..
E' assegnata una capacità edificatoria derivata, finalizzata, secondo gli indirizzi del DdP, alla compartecipazione alla formazione del sistema dei servizi o agli interventi di riqualificazione urbana, secondo i meccanismi relativi alla perequazione diffusa. Per l'applicazione dell'indice Id, le aree relative all'acquisizione dei diritti edificatori sono quelle individuate nella tavola PS A 7 – *Aree di compensazione e generazione dei meccanismi perequativi di piano* –destinate alla realizzazione di nuovi servizi, come disciplinate dal Piano dei Servizi. In alternativa è prevista l'acquisizione dei diritti edificatori assegnati dall'A.C. finalizzati alle azioni di riqualificazione urbana definiti dal PGT, secondo le modalità attuative definite negli appositi regolamenti.

Cessione di aree ed Attuazione dei Servizi

Oltre a rispettare ogni obbligo dettato dalla legislazione vigente, il piano attuativo dovrà prevedere:

1) la cessione gratuita**,** all'atto della stipulazione della convenzione**,** delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comprese entro il perimetro dell'ambito;
2) La realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere saranno esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria, è corrisposta la differenza; in caso di attuazione per sub-ambiti al fine di poter realizzare le opere per lotti funzionali, al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo, delle opere di urbanizzazione inerenti al piano di attuazione, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione.
3) La cessione gratuita**,** all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei sevizi e comprese nel comparto di competenza del sub-ambito di intervento.
   In ogni caso, la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi ad opere di urbanizzazione secondaria non potrà essere inferiore alle quantità minime previste dal Piano dei Servizi. La cessione delle aree destinate ad urbanizzazione secondaria, ad eccezione dei parcheggi pubblici, si ritiene assolta attraverso la partecipazione al piano dei servizi, mediante meccanismi perequativi, con l'acquisizione dei diritti edificatori in misura non inferiore all'applicazione dell'indice Id previsto per l'ambito.
4) la realizzazione e la cessione o l'asservimento ad uso pubblico di aree destinate a parcheggi, in rapporto alle destinazioni funzionali ammesse, in misura non inferiore a: .
   - 5 mq. per abitante teorico insediabile per le destinazioni residenziali,
   - 50% della s.l.p. edificabile, in base a quanto disposto dal progetto, per le destinazioni terziarie direzionali e commerciali insediabili

Nel caso in cui tali cessioni risultino inferiori alla dotazione minima definita dal Piano dei Servizi per gli interventi soggetti a pianificazione attuativa a destinazione residenziale, la quota necessaria a raggiungere la dotazione minima dovrà essere monetizzata

31.1 AMBITI RESIDENZIALI ASSOGGETTATI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Sono ammessi interventi di nuova edificazione assoggettati a permesso di costruire convenzionato (PCC):

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

IT.p = come risultante dalla tabella allegata

id = 0,15 mc/mq (capacità edificatoria aggiuntiva di natura perequativa)

Rc = 35%

Rv = 30%

Hm = m 13,00

Hp = 2 piani fuori terra (oltre a seminterrato comprensivo di sottotetto abitabile)

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

Ai fini del rilascio del permesso di costruire convenzionato il progetto edilizio dovrà essere corredato da un progetto (definitivo ed esecutivo) delle opere di urbanizzazione primaria esteso all'intero comparto, nonché delle opere di urbanizzazione secondaria indicate dalle schede di intervento, sottoscritto da tutti i proprietari, con l'impegno alla realizzazione corredato dalle opportune garanzie finanziarie per la realizzazione da parte del Comune in caso di mancata attuazione da parte dei privati.

Il progetto preliminare, quale coordinamento dei pcc, esteso all'intero ambito definirà la disposizione morfologica complessiva dell'intervento secondo un disegno coordinato individuando, in accordo con l'A.C., le infrastrutture di urbanizzazione e l'adeguata disposizione delle aree per servizi da realizzare entro il comparto in relazione alle esigenze specifiche dell'intervento ed a quelle generali del contesto circostante. L'attuazione delle opere di urbanizzazione sarà disciplinata da apposita convenzione, cui dovranno attenersi i singoli titoli abilitativi relativi agli interventi edilizi per l'attuazione degli interventi previsti nel comparto.

L'edificazione prevista dall'intervento non potrà essere inferiore all'80% della capacità edificatoria complessiva quale somma della capacità edificatoria propria e di quella derivata, con l'obbligo di utilizzo di tutta la capacità edificatoria derivata relativa all'applicazione dell'indice Id.. Ai fini di un migliore utilizzo dei meccanismi perequativi è ammessa la possibilità di utilizzo della capacità edificatoria derivata con un incremento massimo del 10% rispetto alla somma degli indici edificatori ITp + Id.

Modalità attuative e prescrizioni per i meccanismi perequativi

L'indice ITp di base tiene conto dei meccanismi di perequazione di comparto interna all'ambito relativi alle aree in cessione (o asservite ad uso pubblico) destinate a nuova viabilità ed ai servizi (accessibilità e parcheggi per la quota da realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto) nonché ad eventuali aree a verde di mitigazione ambientale verso le aree agricole o in fregio ai nuovi asse di viabilità.

Gli interventi assoggettati a permesso di costruire convenzionato, come indicato nell'elaborato PS A 7 – *Aree di compensazione e generazione dei meccanismi perequativi di piano* – concorrono all'attuazione del piano dei servizi mediante meccanismi di perequazione diffusa. Gli interventi di nuova edificazione devono obbligatoriamente

prevedere l'acquisizione di diritti edificatori, in rapporto all'indice di edificabilità aggiuntiva Id, finalizzato all'attuazione del Piano dei Servizi, secondo i meccanismi di perequazione previsti dall'art. 4.3..
E' assegnata una capacità edificatoria derivata, finalizzata, secondo gli indirizzi del DdP, alla compartecipazione alla formazione del sistema dei servizi o agli interventi di riqualificazione urbana, secondo i meccanismi relativi alla perequazione diffusa. Per l'applicazione dell'indice Id, le aree relative all'acquisizione dei diritti edificatori sono quelle individuate nella tavola PS A 7 – *Aree di compensazione e generazione dei meccanismi perequativi di piano* –destinate alla realizzazione di nuovi servizi, come disciplinate dal Piano dei Servizi. In alternativa è prevista l'acquisizione dei diritti edificatori assegnati dall'A.C. finalizzati alle azioni di riqualificazione urbana definiti dal PGT, secondo le modalità attuative definite negli appositi regolamenti.

Cessione di aree ed Attuazione dei Servizi

Oltre a rispettare ogni obbligo dettato dalla legislazione vigente, il permesso di costruire convenzionato dovrà prevedere:

1) la cessione gratuita**,** all'atto della stipulazione della convenzione**,** delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comprese entro il perimetro dell'ambito come definite dal progetto generale esteso al comparto; nei limiti di ciascun singolo intervento, secondo quanto stabilito dalla convenzione;
2) La realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria, di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, nonché di quelle di urbanizzazione secondaria indicate nelle schede di intervento, secondo quanto stabilito dalla convenzione.
   In caso di attuazione per sub-ambiti al fine di poter realizzare le opere per lotti funzionali, al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo, delle opere di urbanizzazione inerenti al piano di attuazione, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione.
3) La cessione gratuita**,** all'atto della stipulazione della convenzione**,** delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei sevizi e comprese nel comparto di competenza del sub-ambito di intervento
4) La partecipazione all'attuazione del Piano dei Servizi mediante l'acquisizione dei diritti edificatori prevista, nei limiti di ciascun singolo intervento, secondo quanto stabilito dalla convenzione.
5) la realizzazione e la cessione o l'asservimento ad uso pubblico di aree destinate a parcheggi, in rapporto alle destinazioni funzionali ammesse, in misura non inferiore a:
   - 5 mq. per abitante teorico insediabile per le destinazioni residenziali,
   - 50% della s.l.p. edificabile, in base a quanto disposto dal progetto, per le destinazioni terziarie direzionali e commerciali insediabili

ART. 32. AREE ED INSEDIAMENTI DESTINATI ALLE ATTIVITA' PER LA PRODUZIONE DI BENI E DI SERVIZI – NORME GENERALI

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

32.1 DESTINAZIONI AMMESSE

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

sono inoltre ammesse **le funzioni complementari:**

- PLC (logistica) solo per unità produttive/attività con superficie complessiva degli immobili non seriore a 3.000 mq.
- (PC1 – PC2 e PC4) nella misura massima del 40% della Slp degli immobili o dei complessi che ospitano le attività produttive,
- le attrezzature e servizi complementari agli insediamenti produttivi (PC3) senza limiti dimensionali

Sono invece escluse le altre funzioni.

Negli **ambiti** per gli insediamenti produttivi che risultano interclusi nel tessuto residenziale vengono altresì esclusi gli insediamenti di nuove attività produttive con le seguenti caratteristiche:

- attività produttive iscritte come insalubri di prima classe ai sensi dell'art. 216 r.d. n. 1265 del 1934 e del D.M. 05.09.1994;
- attività produttive iscritte come insalubri di seconda classe ai sensi del medesimo decreto con le seguenti eccezioni: formaggi (deposito), frutta e verdura (deposito), laminati plastici (lavorazioni meccaniche a freddo), mangimi di origine animale e chimico industriale (deposito), materie plastiche (lavorazione meccanica a freddo), pelli conciate (rifiniture), falegnamerie con l'esclusione dell'attività di verniciatura, officine per la lavorazione dei metalli salumifici, senza macellazione, stazioni di servizio per automezzi e motocicli.

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

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

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

- le produzioni ed i cicli produttivi e tecnologici previsti nell'attività (con indicate le lavorazioni con i principali impianti, i sistemi di protezione e monitoraggio ambientale, i singoli prodotti e la loro quantità annua) nonché le singole materie prime ed il loro consumo annuo;
- il numero degli addetti previsti;
- descrizione e natura degli scarichi idrici, con indicazione della tipologia (domestico o assimilato, industriale o meteorico) e del recapito (pubblica fognatura, corpo idrico superficiale o suolo/sottosuolo);
- descrizione e natura delle emissioni in atmosfera, con indicazione della tipologia (scarsamente rilevante, attività in deroga o autorizzazione ordinaria);
- descrizione del deposito e trattamento dei rifiuti derivanti dall'attività;
- i procedimenti di depurazione con l'indicazione degli impianti di abbattimento, dimostrando l'ottemperanza alle norme vigenti;
- l'assolvimento delle prescrizioni in materia di prelevamento idrico.

L'insediamento di nuovi edifici produttivi e/o nuovi impianti è sempre subordinato alla presentazione di una relazione sulle caratteristiche acustiche degli edifici o degli impianti, ove siano illustrati i materiali e le tecnologie utilizzate per l'insonorizzazione e per l'isolamento acustico in relazione all'impatto verso l'esterno, redatta da tecnico competente in materia ambientale, come previsto dall'art, 7, comma 3, della L.R. 13/2001.

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

32.2. INTERVENTI DI MITIGAZIONE PAESAGGISTICA E MASCHERATURA A VERDE DEI NUOVI EDIFICI.

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

32.3. INTERVENTI DI ADEGUAMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente piano, che ricadono negli ambiti destinati alle attività per produzione di natura prevalentemente industriale, che hanno già saturato la capacità edificatoria o che hanno comunque raggiunto il limite massimo del rapporto di copertura è comunque ammesso l'ampliamento con incremento una tantum nei limiti determinati dalle norme relative a ciascun ambito urbanistico di cui ai successivi articoli, fermo restando il rispetto degli indici relativi alla superficie a verde, all'altezza dei fabbricati, alla distanza dai confini, dai fabbricati e dal ciglio stradale.

ART. 33.1 AMBITI PRODUTTIVI ESISTENTI (A.P.E.)

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

Prescrizioni d'intervento

Di norma, mediante permesso di costruire, DIA o SCIA, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sopralzi e ampliamenti, nuova costruzione, demolizione.

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

if = 0,65 mq/mq

Rc = 55%

RV = 25%

Hm = m 13,50

Hp = 2 piani fuori terra

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

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

Per comprovate esigenze di installazione di apparecchiature tecnologiche non contenibili nella altezza prescritta sarà consentito elevare l'altezza massima (Hm) della quota necessaria fino ad un massimo 15,00 mt.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente piano e che hanno già raggiunto il limite massimo del rapporto di copertura è comunque ammesso l'ampliamento con incremento una tantum per un massimo del 30% della superficie coperta esistente e/o della SLP al momento dell'adozione del PGT, a condizione che il rapporto di copertura complessivo non superi il 60% della S.f., fermo restando il rispetto degli indici relativi alla superficie a verde, all'altezza dei fabbricati , alla distanza dai confini, dai fabbricati e dal ciglio stradale.

ART 33.1 AMBITI SPECIALI COMPLESSI PRODUTTIVI AD INTERVENTO COORDINATO (A.P.I.C)

Sono così denominate le parti del tessuto urbano consolidato che comprendono aree libere da edificazioni in cui il piano consente l'insediamento di nuove attività produttive attraverso interventi coordinati di nuova edificazione e di integrazione delle urbanizzazioni funzionali al comparto.

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

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

Il PGT prevede in alcuni ambiti, come meglio specificato nelle schede d'intervento, l'acquisizione di diritti edificatori, con l'attribuzione dell'indice Ifd, finalizzato all'attuazione del Piano dei Servizi, secondo i meccanismi di perequazione previsti dall'art. 4.3

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei parametri edilizi specifici previsti nelle schede relative agli ambiti di intervento allegate alle presenti norme.

Per quanto riguarda i parametri edilizi non definiti nelle schede si applicano le prescrizioni generali delle presenti norme (salvo diversa indicazione nella specifica scheda d'intervento).

iT = 0,60 mq/mq

Rc = 55%

RV = 25%

Hm = m 13,50

Hp = 2 piani fuori terra

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

Oltre a rispettare ogni obbligo dettato dalla legislazione vigente, il piano attuativo dovrà prevedere:

1) la cessione gratuita**,** all'atto della stipulazione della convenzione**,** delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comprese entro il perimetro dell'ambito;
2) La cessione gratuita**,** all'atto della stipulazione della convenzione**,** delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei sevizi e comprese nel comparto di competenza del sub-ambito di intervento. In ogni caso, la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi ad opere di urbanizzazione secondaria non potrà essere inferiore alle quantità minime previste dal Piano dei Servizi.
   Quando non sono indicate negli elaborati di piano e nelle prescrizioni specifiche delle NTA per l'ambito le aree da destinare a a servizi, sì dovrà comunque provvedere alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi a parcheggi pubblici (o di uso pubblico), da realizzare all'interno del comparto stesso, ed a

tal fine attrezzate, in misura pari ad almeno 1mq. ogni 10 mq. di s.l.p., in caso di attività terziarie o commerciali tale superficie è incrementata a 1 mq. ogni 2 mq. di s.l.p :
Per la parte rimanente, necessaria a raggiungere la quantità minima delle aree per gli standard è ammessa la monetizzazione. In alternativa, secondo le disposizioni dell'Amministrazione Comunale potranno essere cedute gratuitamente, altre aree destinate a standard previste dal piano.

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

ART 33.2 AMBITI SPECIALI COMPLESSI PRODUTTIVI COMPARI UNITARI (PII)

Il PGT individua con apposito perimetro il comparto produttivo unitario (PII Mazzucchelli), destinati alla riqualificazione del complesso industriale esistente, al fine di garantire la riorganizzazione ed il consolidamento.

Il comparo è interessato da un Programma Integrato di Intervento.

All'interno di ambiti è consentito esclusivamente portare a compimento le previsioni edificatorie ammesse dal PII in relazione alle funzioni specificamente ammesse dal PII, nel rispetto della disciplina urbanistica vigente all'atto dell'approvazione del PII, nei limiti edificatori previsti dal PII e nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche, edilizie e paesaggistiche definite da tale strumento.

E' ammessa la revisione del PII vigente mediante variante del PII con sottoscrizione di nuova convenzione, finalizzata a:

- l'individuazione di un nuovo assetto insediativo,
- modifica delle destinazioni d'uso ammesse, limitatamente a quelle ammesse per le destinazioni produttive di cui all'art. 7.2.2 con la limitazione per quanto riguarda l'insediamento di attività di Logistica che non potranno interessare una porzione del comparto superiore al 10% dell'area complessiva e della S.l.p. ammessa e dovranno essere localizzate in una porzione unitaria del comparto.
- incremento della capacità edificatoria prevista dal PII nel limite del 20% dell'I.t. previsto dal PII, senza incremento della Superficie Coperta.

La variante del PII dovrà prevedere a fronte dell'incremento della capacità edificatoria o della modifica delle destinazioni d'uso ammesse la verifica della quota di servizi aggiuntiva rispetto a quella prevista dal PII in relazione alla S.l.p aggiuntiva ammessa o alle superfici interessate dal cambio di destinazioni d'uso, in relazione alle nuove funzioni da insediare secondo i seguenti parametri:

- Per attività terziarie, direzionali e logistica pari al 50% della s.l.p
- per attività commerciali complementari alle attività produttive 100% della s.l.p a destinazione commerciale
- per l'incremento della s.l.p. a destinazione produttiva 10% della s.l.p.

Oltre a rispettare ogni obbligo dettato dalla legislazione vigente, la variante al PII dovrà prevedere ed attuare:

1) la cessione gratuita**,** all'atto della stipulazione della convenzione**,** delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, nonché quelle di adeguamento della viabilità interessata alla riorganizzazione degli accessi al comparto produttivo;
2) Gli interventi di riqualificazione, in base a progetto redatto dall'A.C., o dal proponente su indirizzo dell'A.C., delle aree interessata dal sedime della ferrovia della Val Morea posto in fregio al complesso produttivo nonché delle aree individuate dal Piano dei Servizi quali ambito di accesso e di interscambio al centro storico.

ART. 34 INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN AREE URBANE - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

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

Il Piano delle Regole suddivide tali comparti in differenti tipologie d'ambito:

- ambiti produttivi riconvertibili a funzioni prevalentemente residenziale
- ambiti produttivi riconvertibili con mix funzionale
- ambiti di riqualificazione funzionale

Prescrizioni generali

In caso di mantenimento della destinazione produttiva si applicano le norme generali di cui ai precedenti paragrafi 32.1- 2- 3 e 33.1

In caso di mantenimento della destinazione produttiva sono ammessi mediante permesso di costruire o DIA, interventi di: manutenzione, restauro e risanamento conservativo, di adeguamento igienico sanitario e ampliamenti non superiore al 20% della S.l.p esistente, entro la sagoma dei fabbricati esistenti. E' altresì ammessa la realizzazione di tettoie con incremento una tantum per un massimo del 10% della superficie coperta esistente al momento dell'adozione del PGT, a condizione che il rapporto di copertura complessivo non superi il 60% della S.f., nel rispetto degli indici relativi all'altezza dei fabbricati, alla distanza dai confini, dai fabbricati e dal ciglio stradale.

Per gli insediamenti produttivi dimessi all'entrata in vigore del PGT, interclusi nel tessuto urbano residenziale, non sono ammessi interventi di ampliamento ed adeguamento finalizzato a consentire l'insediamento di nuove attività produttive.

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

Per le aree che hanno ospitano funzioni produttive, dovranno essere preventivamente esperite tutte le indagini finalizzate a definire le modalità relative agli interventi di bonifica dei siti, qualora necessari, e le limitazioni alle funzioni insediabili in relazione alle caratteristiche degli inquinamenti rilevati nel sottosuolo.

34.1 AMBITI PRODUTTIVI RICONVERTIBILI A RESIDENZA

Per gli ambiti produttivi per i quali il PGT prevede la riconversione a residenza sono ammesse esclusivamente le funzioni della residenza di cui all'art. 7.2.1 principali e complementari, nonché funzioni ricettive.

Tali interventi dovranno essere assoggettati a pianificazione attutiva o permesso di costruire convenzionato.

In relazione alle soglie di utilizzazione delle aree commisurata alla S.l.p. esistente di cui ai successivi punti 1) e 2) gli interventi urbanistici ed edilizi dovranno avvenire nel rispetto degli indici e parametri di seguito definiti

1) Per gli ambiti in cui la S.l.p. esistente determina una utilizzazione fondiaria inferiore a 0,30 mq./mq. , verificata quale parametro omogeneo per il comparto urbanistico individuato dal PGT (S.l.p. complessiva esistente nel comparto urbanistico di PGT rispetto alla superficie fondiaria complessiva del comparto), gli interventi edilizi che comportano sostituzione (demolizione e nuova costruzione) dei fabbricati esistenti dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti parametri

   it = 0,30 mq/mq

   Rc = 40%

   RV = 30%

   Hm = m 13,00

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

1) Per gli ambiti in cui la S.l.p. esistente determina una utilizzazione fondiaria uguale o superiore a 0,30 mq./mq. , verificata quale parametro omogeneo per il comparto urbanistico individuato dal PGT (S.l.p. complessiva esistente nel comparto urbanistico di PGT rispetto alla superficie fondiaria complessiva del comparto), gli interventi edilizi che comportano sostituzione (demolizione e nuova costruzione) dei fabbricati esistenti dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti parametri

   it = S.l.p. esistente con incremento ammissibile del 10% nel limite Massimo di 0,50 mq./mq.

   Rc = 40%

   RV = 30%

   Hm = m 15,50

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

L'intervento dovrà essere unitario ed esteso all'intero comparto e assoggettato a:

- piano attuativo, se la Slp esistente nell'ambito sia uguale o superiore a 1.000 mq.,

- a permesso di costruire convenzionato se la Slp esistente nell'ambito sia uguale o inferiore a 1.000 mq

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

1) la cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comprese entro il perimetro dell'ambito;

2) La cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei sevizi e comprese nel comparto di competenza. In ogni caso, la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi ad opere di urbanizzazione secondaria non potrà essere inferiore alle quantità minime previste per le diverse destinazioni all'art. 4.3., in caso l'A.C. non rilevi la necessità di aree per servizi pubblici nel comparto oggetto di intervento tali quantità potranno essere monetizzate; sì dovrà comunque provvedere alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi a parcheggi pubblici (o di uso pubblico), da realizzare all'interno del comparto stesso, ed a tal fine attrezzate, in misura pari ad almeno:

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

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

3) La realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere saranno esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria, è corrisposta la differenza.

ART 34.2 AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE E AMBITI PRODUTTIVI RICONVERTIBILI CON MIX FUNZIONALE

Per gli ambiti di riqualificazione funzionale soggetti a piani attuativi, nonché per gli ambiti produttivi dimessi riconvertibili con mix funzionale sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenza e funzioni complementari previste per le zone residenziali non superiore al 30% della S.l.p. complessiva dell'intervento,
- terziario direzionale
- attività commerciali MSV non alimentari e paracommerciali con superficie di vendita non superiore a 600 mq.

In relazione alle soglie di utilizzazione delle aree commisurata alla S.l.p. esistente di cui ai successivi punti 1) e 2) gli interventi urbanistici ed edilizi dovranno avvenire nel rispetto degli indici e parametri di seguito definiti

1) Per gli ambiti in cui la S.l.p. esistente determina una utilizzazione fondiaria inferiore a 0,30 mq./mq. , verificata quale parametro omogeneo per il comparto urbanistico individuato dal PGT (S.l.p. complessiva esistente nel comparto urbanistico di PGT rispetto alla superficie fondiaria complessiva del comparto), gli interventi edilizi che comportano sostituzione (demolizione e nuova costruzione) dei fabbricati esistenti dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti parametri

   it = 0,30 mq/mq

   Rc = 40%

   RV = 30%

   Hm = m 13,00

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

1) Per gli ambiti in cui la S.l.p. esistente determina una utilizzazione fondiaria uguale o superiore a 0,30 mq./mq. , verificata quale parametro omogeneo per il comparto urbanistico individuato dal PGT (S.l.p. complessiva esistente nel comparto urbanistico di PGT rispetto alla superficie fondiaria complessiva del comparto), gli interventi edilizi che comportano sostituzione (demolizione e nuova costruzione) dei fabbricati esistenti dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti parametri

   it = S.l.p. esistente con incremento ammissibile del 10% nel limite Massimo di 0,50 mq./mq.

   Rc = 40%

   RV = 30%

   Hm = m 15,50

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

Sugli elaborati grafici della disciplina delle aree è individuato l'ambito R6 a confine con il Comune di Venegono (area ex Velamp). L'area costituisce parte del comparto produttivo dismesso edificato prevalentemente nel territorio di Venegono. L'intervento di recupero dovrà essere realizzato mediante una pianificazione urbanistica coordinata tra i due comuni che definisca un progetto unitario di recupero e riqualificazione dell'intero comparto produttivo dismesso.

Per gli **ambiti di riqualificazione** assoggettati a **piano attuativo** obbligatorio il Piano attuativo dovrà prevedere:

1) la cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comprese entro il perimetro dell'ambito;

2) La cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei sevizi e comprese nel comparto di competenza del sub-ambito di intervento. In ogni caso, la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi ad opere di urbanizzazione secondaria non potrà essere inferiore alle quantità minime previste per le diverse destinazioni all'art. 4.3.
   Quando non sono indicate negli elaborati di piano e nelle prescrizioni specifiche delle NTA per l'ambito le aree da destinare a le aree da destinare a servizi, sì dovrà comunque provvedere alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi a parcheggi pubblici (o di uso pubblico), da realizzare all'interno del comparto stesso, ed a tal fine attrezzate, in misura pari ad almeno:
   - 5 mq. per abitante teorico insediabile per le destinazioni residenziali,
   - 50 % della s.l.p. edificabile, in base a quanto disposto dal progetto, per le destinazioni terziarie direzionali e commerciali insediabili

   Per la parte rimanente, necessaria a raggiungere la quantità minima di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, secondo le disposizioni dell'Amministrazione Comunale, potranno essere cedute gratuitamente altre aree destinate a standard previste dal piano in alternativa monetizzate.
3) La realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere saranno esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria, è corrisposta la differenza; in caso di attuazione per sub-ambiti al fine di poter realizzare le opere per lotti funzionali, al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo, delle opere di urbanizzazione inerenti al piano di attuazione, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione.

Per gli **ambiti produttivi riconvertibili** gli interventi dovranno essere assoggetati a permesso di costruire convenzionato che dovrà prevedere:

1) la cessione gratuita**,** all'atto della stipulazione della convenzione**,** delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comprese entro il perimetro dell'ambito come definite dal progetto generale esteso al comparto; nei limiti di ciascun singolo intervento, secondo quanto stabilito dalla convenzione;
2) La cessione gratuita**,** all'atto della stipulazione della convenzione**,** delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei sevizi e comprese nel comparto di competenza del sub-ambito di intervento
3) La realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria, di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, nonché di quelle di urbanizzazione secondaria indicate nelle schede di intervento, secondo quanto stabilito dalla convenzione.
   In caso di attuazione per sub-ambiti al fine di poter realizzare le opere per lotti funzionali, al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo, delle opere di urbanizzazione inerenti al piano di attuazione, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione.

4) la realizzazione e la cessione o l'asservimento ad uso pubblico di aree destinate a parcheggi, in rapporto alle destinazioni funzionali ammesse, in misura non inferiore a: .
   - 5 mq. per abitante teorico insediabile per le destinazioni residenziali,
   - 50% della s.l.p. edificabile, in base a quanto disposto dal progetto, per le destinazioni terziarie direzionali e commerciali insediabili

34.2.1 AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE E PAESISTICO AMBIENTALE DELL'EX CARTIERA CRESPI

Il Piano individua con apposita simbologia l'insediamento lungo il corso dell'Olona della ex cartiera Crespi.

L'insediamento è compreso nel perimetro del centro storico quale insediamento di antica formazione ed è localizzato in un'area di elevata sensibilità ambientale e paesaggistica.

L'intervento di riqualificazione dovrà essere finalizzato al recupero degli edifici di valenza storico-architettonica ed all'eliminazione delle superfetazioni e degli edifici avulsi dal contesto e dall'insediamento storico originario, nonché la riqualificazione spondale del fiume Olona con le prescrizioni previste dall'art. 43.2.. Dovrà altresì prevedere un corretto inserimento paesaggistico ed ambientale degli edifici che verranno conservati e ristrutturati.

Le funzioni ammesse in tale ambito sono esclusivamente:

- ricettivo e attrezzature ricreative connesse
- attività terziario con limitato carico antropico, compatibile con il contesto ambientale,
- servizi e attrezzature di interesse collettivo di natura culturale e/o ambientale funzionali alla valorizzazione del contesto

L'intervento dovrà essere preceduto da uno studio finalizzato a valutare gli aspetti storico-architettonici, nonché i caratteri ambientali ai fini di un coretto inserimento e paesaggistico. Dovrà essere assoggettato a Programma Integrato di Intervento (PII). Lo strumento attuativo dovrà definire nel dettaglio gli edifici meritevoli di conservazione e riqualificazione funzionale, e quelli da demolire senza recupero della s.l.p..

34.2.2 AMBITI PRODUTTIVI CON MIX FUNZIONALE – PIP

Il Piano individua con apposita simbologia l'insediamento produttivo nella zona sud realizzato mediante Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP).

Il PGT prevede per tale ambito la possibilità di modifica delle destinazioni d'uso dei fabbricati consentendo l'insediamento delle attività:

- terziario direzionale
- attività per la produzione di beni e di servizi principali e complementari di cui all'art. 7.2.2
- attività per lo spettacolo

La riconversione funzionale dovrà essere preceduta dagli adempimenti amministrativi finalizzati a consentire la modifica dell'attuale regime di convenzione connesso al PIP.

La riconversione funzionale potrà avvenire anche per singolo edificio e dovrà prevedere la verifica della dotazione di servizi connessa ala cambio di destinazione d'uso, per la quale è comunque ammessa la monetizzazione qualora sia dimostrata l'impossibilità di recuperare nel lotto la dotazione di servizi prevista.

In tale ambito sono ammessi interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione dei fabbricati esistenti

Sono altresì ammessi interventi di ampliamento entro il limite massimo del 30%della s.l.p. esistente.

ART. 35. AMBITI TERZIARIO COMMERCIALI ESISTENTI (A.T.C.E.)

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

35.1 DESTINAZIONI AMMESSE NELLE ZONE TERZIARIE DIREZIONALI E COMMERCIALI

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

Sono invece escluse le altre funzioni.

35.2 POSSIBILITÀ EDIFICATORIE

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

If = 0,50 mq/mq o pari all'esistente (se superiore)

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

RV = 25 % o pari all'esistente (se superiore)

Hm = m 13,00

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

Con apposita simbologia grafica in prossimità della chiesa di Madonna in Campagna è individuata l'area a destinazione terziario commerciale per il quale il piano definisce opportune misure ai fini della tutela paesaggistica dell'edifico religioso di valenza storico architettonica. L'area dovrà rimanere libera da edificazione che possano compromettere la percezione visiva dell'edificio storico dalla strada pubblica. E' ammessa la conservazione delle strutture esistenti relative all'utilizzo florovivaistico; potranno comunque essere realizzate strutture, in sostituzione o ad integrazione delle esistenti, di impatto visivo contenuto e di natura amovibile (chioschi, serre ecc…) opportunamente progettati per garantire adeguata integrazione in termini architettonici e paesaggistici con l'edifico storico, o essere localizzati in posizione tale da non interferire con la percezione dell'edificio dagli spazi pubblici.

La capacità edificatoria dell'area potrà comunque essere trasferita ed utilizzata, in tutto o in parte, per l'edificazione nelle aree contigue a destinazione terziario commerciale.

CAPO IV – DISCIPLINA DELLE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

ART.36. AMBITI AGRICOLI

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

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

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

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

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

l PGT, riconoscendo agli ambiti agricoli una pluralità di funzioni non esclusivamente limitata alla produzione agricola, bensì di natura ecologica e paesaggistica, rivolta quindi alla tutela delle valenze ambientali ed alla fruizione del territorio, definisce nei successivi articoli prescrizioni normative ed indirizzi cui le attività agricole e di edificazione in tali ambiti devono conformarsi in relazione al differente valenza di tutela ecologica e paesaggistica che i diversi ambiti assumono in relazione alle caratteristiche del territorio ed al rapporto con le aree di elevata naturalità e con gli ambiti del tessuto urbano consolidato.

A tal fine il Piano individua le aree agricole entro le quali è ammessa la realizzazione dei nuovi insediamenti funzionali alle attività agricole, tutelando invece quelle di maggior valore paesaggistico che sono considerate ai fini della capacità edificatoria ma non possono essere interessate direttamente da edificazione. Il Piano detta altresì norme prescrizioni relative alla tutela degli elementi paesaggistici (morfologici, vegetazionali e naturali-seminaturali) presenti nel territorio agricolo.

A tal fine nell'elaborato del PR relativo alla Disciplina delle Aree le aree agricole sono individuate in relazione al ruolo ambientale e paesaggistico, e conseguentemente in relazione agli indirizzi di tutela ed alla disciplina degli interventi di trasformazione del suolo ammessi con la seguente classificazione:

- **aree agricole di frangia urbana con funzione di filtro dell'edificato**
- **aree agricole di particolare valore ambientale in relazione al tessuto urbano**
- **aree agricole generiche (EA 1)**

Ai fini della tutela paesaggistica ed ambientale non è ammessa l'edificazione nelle aree agricole non classificate come EA1 (aree agricole generiche) e le attività colturali devono avvenire nel rispetto delle norme di tutela paesaggistica ed ambientale definita nei successivi articoli.

Sono altresì individuate le aree in ambito agricolo destinate all'ampliamento delle strutture insediative esistenti (sia per le strutture destinate alla produzione che per quelle relative alla residenza dell'imprenditore agricolo) sono individuate sulla tavola delle indicazioni di piano.

36.1. DESTINAZIONI AMMESSE NELLE ZONE AGRICOLE

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

Sono inoltre ammesse le attività agrituristiche nel rispetto della normativa di cui al Titolo X della L.R. 31/2008 e successive modificazioni e integrazioni.

Sono inoltre ammesse in tali aree i parcheggi finalizzati alla fruizione delle strutture agricole e delle relative attività complementari nonché le attrezzature pubbliche o di uso pubblico sportive e ricreative nel verde connesse ai percorsi ciclopedonali destinati alla fruizione delle aree con valenza ricreativa individuate nel piano dei servizi.

36.2 AREE AGRICOLE DESTINATE ALL'EDIFICAZIONE

Nelle aree agricole destinate alla produzione in genere ed all'allevamento di animali è ammessa l'edificazione delle strutture funzionali all'attività, privilegiando per i nuovi insediamenti gli ambiti individuati in prossimità/continuità con gli insediamenti esistenti, nel rispetto delle seguenti prescrizioni.

Gli interventi sono finalizzati esclusivamente alla realizzazione di strutture in funzione della conduzione del fondo e dell'allevamento di animali e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché per le attrezzature ed infrastrutture produttive dell'attività agricola.

Sono quindi ammesse tutte le funzioni previste per le zone agricole.

In tali ambiti l'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei parametri di cui all'art. 36.3.

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

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

- la tipologia ed i materiali utilizzati devono essere correlati a quelli della tradizione rurale, fatte salve comunque le esigenze tecniche delle moderne metodologie di conduzione delle attività
- l'aspetto architettonico degli edifici, ed in particolare delle aperture deve far riferimento agli edifici della tradizione architettonica rurale
- i portici e le tettoie, anche di grandi dimensioni, dovranno essere realizzati con strutture a pilastri
- le coperture dovranno essere preferibilmente di semplice geometria, con strutture e finiture in legno, con sporti di gronda non superiori a 1,20 m. e pendenze non inferiori al 30%.

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

36.3 NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI EDILIZI

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

1. Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:
    a) mc. 0,06 per mq. su terreni a coltura orticolo o floricolo o vivaistico specializzata;
    b) mc. 0,01 per mq., per un massimo di mc. 500 per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
    c) mc. 0,03 per mq. sugli altri terreni agricoli.
2. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, le quali non sono sottoposte ai limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che per le serre per le quali, ove ammesse, tale rapporto non può superare il 40% della predetta superfici.

   Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini.

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

   Non è subordinata a particolari permessi la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

3. Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire come meglio disciplinato dall'art. 60 della L.R. 12/2005.

   Le tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale.

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

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

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

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

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

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

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

36.4 DISPOSIZIONI PAESISTICHE PER LE NUOVE COSTRUZIONI

Ai fini della tutela paesistica le nuove costruzioni devono rispettare le seguenti prescrizioni:

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

36.5 NORME GENERALI DI TUTELA DEL PAESAGGIO AGRARIO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

36.6. AMBITI AGRICOLI DI PARTICOLARE VALENZA PAESAGGISTCIA (AVP)

Sono così denominate le aree in territorio agricolo prossime all'abitato, nonché le aree del tessuto interstiziale urbano, conservate con caratteristiche di semi-naturalità e non destinate ad usi urbani. Per tali aree il piano prescrive interventi finalizzati alla ricostruzione di un migliore rapporto tra attività agricole e insediamenti urbani. Particolare attenzione dovrà essere posta alla conservazione dei coni visuali. Tali aree rappresentano una fascia di natura agricola finalizzata alla tutela del paesaggio e ad una adeguata tra le aree a specifica vocazione agricola e gli insediamenti urbani. In tale fascia si dovrà operare per garantire adeguate mitigazioni paesaggistiche dell'edificato urbano e per ridurre gli impatti negativi in particolare per quanto riguarda la percezione paesaggistica.

36.6.1 NORME PER LE AREE DI TUTELA AI FINI DELLA PERCEZIONE PAESISTICA: AREE DI FRANGIA URBANA E VERDE DI RISPETTO DELL'ABITATO

Sono così denominate le aree in territorio agricolo prossime all'abitato, nonché le aree del tessuto interstiziale urbano, conservate con caratteristiche di semi-naturalità e non destinate ad usi urbani. Tali aree rappresentano una fascia di natura agricola e naturale finalizzata alla tutela del paesaggio e ad una adeguata transizione tra le aree a specifica vocazione agricola e gli insediamenti urbani

Per tali aree, il piano prescrive interventi finalizzati alla conservazione del paesaggio nelle sue componenti naturali (morfologiche e vegetazionali) con la finalità di conservazione e ricostruzione del margine urbano connotato da aree a conduzione agricola tradizionale,e di tutela dei rapporti visuali e paesaggistici tra le due diverse realtà, nonchè e di contenimento degli impatti tra le attività agricole e gli insediamenti urbani.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla conservazione dei coni visuali che permettono la percezione di elementi storico architettonici di particolare valenza paesaggistica e di vedute significative del tessuto insediativo. In tale fascia si dovrà operare per garantire adeguate mitigazioni paesaggistiche dell'edificato urbano e per ridurre gli impatti negativi in particolare per quanto riguarda la percezione paesaggistica.

In tali ambiti non sono ammesse attività agricole che comportano impatti negativi sulle confinanti zone insediative urbane.

Devono essere mantenute libere da edificazione; devono essere conservati e laddove necessario ricostruiti, i caratteri morfologici del paesaggio agricolo tradizionale .

Le superfici fondiarie di queste aree possono essere computate ai fini edificatori, esclusivamente per la costruzione di manufatti agricoli da collocare negli ambiti agricoli destinati ad accogliere le strutture agricole (EA 1).

In tali aree il piano persegue le seguenti finalità :

- conservare i coni visuali sugli elementi dell'architettura storica e monumentale e sugli scorci dell'abitato, nonché sulle aree naturali circostanti;
- conservare gli elementi morfologici e paesaggistici che connotano il paesaggio agrario;
- recuperare e mantenere le colture tradizionali in sintonia con la vocazione dei suoli e con i caratteri ambientali;

36.6.2 AREE DI PARTICOLARE VALORE AMBIENTALE DI RELAZIONE CON IL TESSUTO URBANO (EA3)

Sono così denominate le aree agricolo prossime a zone di particolare valenza ambientale e/o paesaggistica, che rappresentano aree i transizione e di contenimento degli impatti delle attività agricole sulle aree in condizione di elevata naturalità, nonché di tutela ai fini della percezione del paesaggio.

In tali aree l'uso del suolo e le attività devono essere compatibili con la conservazione dei caratteri naturali, e degli elementi che connotano il paesaggio (morfologia, vegetazione, ecc..) sia delle aree stesse che dei beni di particolare interesse paesaggistico che risultano in rapporto visivo e percettivo con tali aree

Per tali aree il piano prescrive interventi finalizzati alla ricostruzione di un migliore rapporto tra attività agricole aree naturali e paesaggio.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla conservazione dei punti panoramici e delle strade interpoderali che permettono la percezione dei beni ambientali di particolare valenza paesaggistica, il fiume Olona e le gole connesse all'incisione Fluviale, il rilievo su cui si erge il centro Storico, il pianalto e i nuclei antichi di Gornate e di Caronno Corbellaro.

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

Devono essere mantenute libere da edificazione; devono essere conservati e laddove necessario ricostruiti, i caratteri morfologici del paesaggio agricolo tradizionale .

Le superfici fondiarie di queste aree possono essere utilizzate ai fini edificatori, esclusivamente per la costruzione di manufatti agricoli da collocare negli ambiti agricoli destinati ad accogliere le strutture agricole (EA 1).

In tali aree il piano persegue le seguenti finalità :

- conservare i coni visuali sugli elementi dell'architettura storica e monumentale e sugli scorci dell'abitato, nonché sulle aree naturali circostanti;
- conservare gli elementi morfologici e paesaggistici che connotano il paesaggio agrario;
- recuperare e mantenere le colture tradizionali in sintonia con la vocazione dei suoli e con i caratteri ambientali;

Ai fini della valorizzazione della funzione ecologica, quali zone di protezione delle aree di maggiore interesse naturalistico, dovranno essere conservate siepi, macchie, filari e altre presenze vegetali che costituiscono la trama della rete ecologica secondaria finalizzata alla integrazione degli habitat naturali ed alla valorizzazione degli aspetti paesaggistici del territorio e se eliminate, per consentire la coltura dei fondi dovranno essere ripiantumate per superfici pari a quelle rimosse in posizioni adatte per garantire la costituzione di una rete ecologica secondaria, finalizzata a garantire la biodiversità e la qualità dell'habitat per la piccola fauna, nonché per ottenere effetti di mascheramento delle strutture insediative urbane e/o per qualificare i percorsi pedonali e ciclabili.

36.7 EDIFICI NON AGRICOLI ESISTENTI IN AMBITI AGRICOLI

Sugli elaborati di piano PDR D n “indicazioni di piano sono individuati gli insediamenti isolati a destinazione non agricola in ambito agricolo

36.7.1 Insediamenti residenziali isolati in ambiti agricoli (Legenda: ambiti extraagricoli residenziali)

Per gli edifici residenziali ricadenti in ambiti agricoli e boschivi non utilizzati a fini agricoli ed esistenti alla data di adozione del presente PGT, e per quelli che verranno dismessi successivamente, per i quali dovrà essere documentato dai proprietari l’avvenuto censimento di detti immobili nel catasto urbano, sono ammessi interventi fino alla lett. d) dell’art. 27 della L.R. 12/2005 e di ampliamento “una tantum” della S.l.p esistente fino ad un massimo di 150 mc.

36.7.2 Insediamenti produttivi isolati in ambiti agricoli (Legenda: ambiti extraagricoli produttivi)

Per gli insediamenti produttivi ricadenti in ambiti agricoli e boschivi non utilizzati a fini agricoli ed esistenti alla data di adozione del presente PGT, sono ammessi interventi fino alla lett. d) dell’art. 27 della L.R. 12/2005 e di ampliamento “una tantum” fino ad un massimo del 30% della S.l.p. esistente da realizzare entro la sagoma degli edifici esistenti, senza pertanto la creazione di corpi edilizi in ampliamento.

E’ ammesso la riqualificazione e la trasformazione ai fini residenziali senza incremento della s.l.p. esistente, mediante piano attuativo che definisca tipologie edilizie e parametri edificatori, nonché caratteri morfologici del nuovo insediamento nel rispetto del contesto rurale e degli edifici tradizionali che lo connotano.

36.7.3 Insediamenti per attività di associazionismo in ambiti agricoli

Il PGT ammette per gli edifici esistenti negli ambiti agricoli non utilizzati a fini agricoli, ed esistenti alla data di adozione del presente PGT, la riconversione per realizzare strutture a destinazione: ricettiva, di servizio ricreativa, espositiva, funzionali alla creazione di centri di interesse e di servizio lungo i percorsi di fruizione del PLIS RTO ed in generale del territorio agricolo. Per tali edifici sono ammessi interventi fino alla lett. d) dell’art. 27 della L.R. 12/2005 e di ampliamento “una tantum” fino ad un massimo del 20% della S.l.p. esistente in base a permesso di costruire convenzionato finalizzato a definire le modalità di fruizione di tali insediamenti per quanto concerne la dotazione delle attrezzature di interesse pubblico, correlate e funzionali all’attività, in particolare la dotazione di parcheggi e la loro localizzazione. La convenzione dovrà inoltre definire le opere di inserimento paesaggistico e mitigazione ambientale funzionali all’insediamento.

36.7.4 Trasformazione di edifici agricoli in residenziali

L’eventuale trasformazione d’uso da agricolo a residenziale è assentibile per gli stessi edifici ricadenti in aree servite da pubblica fognatura o che ne prevedano la realizzazione, mediante Permesso di Costruire convenzionato che, mediante la convenzione, stabilisca la quota di aree per servizi pubblici da cedere o monetizzare come quantificata nel Piano dei Servizi e le opere di urbanizzazione eventualmente da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

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

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

Le recinzioni delle aree di pertinenza delle abitazioni sono ammesse solo con siepi, staccionate, rete metallica con fondazione interrata e dovranno inserirsi armonicamente nel contesto del paesaggio. Per gli edifici residenziali la superficie recintata non potrà essere superiore a 10 volte la superficie coperta dell'edificio.

36. 8 AMBITI BOSCHIVI

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

Si tratta di zone già prevalentemente a bosco in parte soggette a vincolo idrogeologico.

La Provincia di Varese ha approvato il Piano di Indirizzo Forestale; all'interno delle aree boscate individuate sugli elaborati grafici sono ammessi esclusivamente interventi disciplinati all'interno delle Norme Tecniche del Piano di Indirizzo Forestale.

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

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

CAPO V - AREE PER INFRASTRUTTURE DI MOBILITA' E ATREZZATURE TECNOCLOGICHE

ART.37. AREE DESTINATE ALLA MOBILITA'

Sulla tavola delle indicazioni di piano sono riportate le aree destinate alle infrastrutture di mobilità.

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

Negli elaborati grafici del Piano dei Servizi sono inoltre riportati i principali percorsi relativi alla mobilità ciclopedonale previsti dallo schema generale di mobilità.

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

37.1 ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ

Le zone destinate alla viabilità, esistenti e di progetto, sono individuate con apposito segno grafico sulle tavole PDR D *n* Iindicazioni di piano.

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

Su di esse è vietata qualsiasi costruzione di edifici e manufatti non strettamente attinenti alla viabilità e ai trasporti.

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

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

37.2 AREE PER L'INSEDIAMENTO DEI DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

L'installazione di NUOVI distributori di carburante ad uso pubblico o la ricollocazione degli esistenti sarà possibile lungo i tracciati delle seguenti arterie stradali:

- Strada Provinciale Varesina - SP 233

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

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

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

Gli impianti per la distribuzione di carburanti per autoveicoli, ivi compresi i relativi locali accessori (depositi, pensiline e modeste costruzioni di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici, di Slp complessiva non superiore a mq. 150), sono sempre autorizzabili in tutti gli ambiti destinati alle attività per la produzione di beni e di servizi di cui agli articoli successivi.

L'ammissibilità della localizzazione dei distributori di carburanti ad uso pubblico implica anche, laddove espressamente previsto dalla legge, quella delle attività di tipo V (vicinato) ad esse direttamente connesse, quali: esercizi di vicinato, bar, officina e lavaggio auto, ecc., comunque nel rispetto di tutte le norme autorizzative vigenti per ogni tipo di attività.

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

E' comunque fatto salvo il rispetto delle norme autorizzative di natura diversa da quella urbanistica, ed in particolar modo di quelle di cui alla DGR 11 giugno 2009 n° 8/9590.

37.3 AREE DI SOSTA E PARCHEGGI PRIVATI O RIMESSAGGIO PER CAMPER:

Negli elaborati grafici del Piano delle Regole sono individuate con apposito simbolo grafico le aree che potranno essere sistemate ed attrezzate quali parcheggi privati per la sosta dei veicoli commerciali e rimessaggio camper. Tali aree potranno essere sistemate creando le opportune aree di sosta pavimentate, le strutture ed i servizi necessari all'approvvigionamento dei mezzi con il collegamento alle reti tecnologiche (acquedotto, fognatura, energia elettrica), le attrezzature ed i sistemi di controllo e di sicurezza, opportune aree a verde di mitigazione e mascheratura.

In tali ambiti potranno essere realizzati edifici destinati ad ospitare servizi igienici e altre attrezzature di servizio correlate, nonché la guardiania ed edifici minori destinati ad ospitare le attrezzature tecnologiche per il funzionamento della struttura.

Le superfici degli edifici (sia per servizi che destinati ad ospitare le strutture tecnologiche) dovranno rispettare i seguenti parametri:

If= 0,10 mq/mq con limite massimo di S.l.p. edificabile non superiore a 70 mq.

Rc = 20 %

Hm = 5,00 mt

Dc = 5,00 metri,

Vt min = 25 % o opportunamente sistemato con alberature atte a mascherare e mitigare le aree di sosta rispetto alla strada ed all'edificato circostante

ART. 38. AREE PER INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE

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

In queste aree gli indici di edificabilità saranno quelli risultanti dalle specifiche esigenze funzionali di ciascun impianto nel rispetto delle caratteristiche ambientali e nella salvaguardia dei valori naturali.

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

ART. 38.1 INFRASTRUTTURE PER TELECOMUNICAZIONI

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

E’ ammessa la localizzazione delle infrastrutture per telecomunicazione esclusivamente nelle zone ed in base ai criteri stabili dall’apposito “Regolamento comunale per l’installazione e l’esercizio degli impianti di telecomunicazione per telefonia cellulare”. Fino all’approvazione da parte del Consiglio comunale di tale regolamento, è ammessa l’installazione di nuove infrastrutture solo in aggiunta di nuovi apparati (antenne e simili) sulle infrastrutture già esistenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole o in altre zone sulla scorta di indicazione da parte dell’A.C., in base a specifica verifica delle emissioni e del livello di compatibilità con le destinazioni esistenti o previste dal PGT nelle aree confinanti.

ART. 38.2 CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL’ENERGIA ELETTRICA

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

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

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

CAPO VI - DISPOSIZIONI PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI

ART. 39.1 INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI

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

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

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

a) Nelle zone a prevalente destinazione residenziale**, localizzate nella fascia dell'asse** della strada provinciale n. 233 (Varesina) **a vocazione commerciale,** come individuato nella tavola PDR D *n* e nel centro storico sono consentiti i seguenti esercizi:

- esercizi di vicinato, per il commercio al dettaglio di generi alimentari e non alimentari
- medie strutture di vendita aventi superficie di vendita superiore a 600 mq. con le seguenti limitazioni:
  - le MSV P con superficie di vendita non superiore a 600 mq. per la tipologia di generi alimentari sono consentite a condizione che sia dimostrata la dotazione di idonei spazi a parcheggio privato nella misura minima del 70% di quella prescritta dalla legge e dai parametri delle presenti norme
  - per le MSV P con superficie di vendita non superiore a 600 mq. per la tipologia di generi non alimentari , qualora sia dimostrata l'impossibilità di assolvere in tutto o in parte all'obbligo di reperimento di idonei spazi da destinarsi a parcheggi privati nella misura minima del 70% di quella prescritta dalla legge e dai parametri delle presenti norme, è ammessa la monetizzazione
- sono consentite le MSV P con superficie di vendita non superiore a 600 mq. per la tipologia di generi non alimentari , in caso di accorpamento con ampliamento di strutture commerciali esistenti contigue; in tal caso qualora sia dimostrata l'impossibilità di assolvere in tutto o in parte all'obbligo di reperimento di idonei spazi da destinarsi a parcheggi privati nella misura minima del 70% di quella prescritta dalla legge e dai parametri delle presenti norme, è ammessa la monetizzazione

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

b) Nelle zone destinate ad ambiti terziario commerciali esistenti nonché negli ambiti produttivi riconvertibili con mix funzionale sono consentiti i seguenti esercizi:

- esercizi di vicinato, per il commercio al dettaglio di generi non alimentari
- medie strutture di vendita con le seguenti limitazioni:

- le MSV RL con superficie di vendita non superiore a 1.000 mq. per la tipologia di generi non alimentari sono consentite a condizione che sia dimostrata la dotazione di idonei spazi a parcheggio privato nella misura minima del 70% di quella prescritta dalla legge e dai parametri delle presenti norme
- per le MSV P con superficie di vendita non superiore a 600 mq. per la tipologia di generi non alimentari , qualora sia dimostrata l'impossibilità di assolvere in tutto o in parte all'obbligo di reperimento di idonei spazi da destinarsi a parcheggi privati nella misura minima del 70% di quella prescritta dalla legge e dai parametri delle presenti norme, è ammessa la monetizzazione

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

ART. 39.2 DISPOSIZIONI SULLA COMPATIBILITÀ VIABILISTICA ED AMBIENTALE

39.2.1 COMPATIBILITÀ VIABILISTICA

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

non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.

39.2.2 INSERIMENTO AMBIENTALE

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

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

39.2.3 SALVAGUARDIA DEI VALORI MORFOLOGICI ED AMBIENTALI

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

ART. 40 CONTESTUALITÀ TRA LE PROCEDURE URBANISTICHE ED EDILIZIE E QUELLE AMMINISTRATIVE E COMMERCIALI

40.1 CONTESTUALITÀ CON LE PROCEDURE DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Nei casi in cui, all'interno di un ambito assoggettato a piano attuativo, sia previsto l'insediamento di strutture di vendita con oltre 150 mq di SV, l'approvazione di detto piano attuativo non potrà intervenire prima del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale. La verifica di ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale è limitata ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale.

40.2 CONTESTUALITÀ COL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

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

40.3 CONTESTUALITÀ CON LA DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITÀ

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

40.4 MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER PARCHEGGIO PUBBLICO RELATIVE ALLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

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

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

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

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

- per concentrazione o accorpamento di più esercizi di vicinato;

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

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

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

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

TITOLO III - ZONE A VINCOLO SPECIALE

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

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

ART. 41. FASCE DI RISPETTO E VINCOLI DI INEDIFICABILITA' CIMITERIALE, STRADALE

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

41.1. ZONE E LIMITE DI RISPETTO CIMITERIALE

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

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

Eventuali modifiche del disegno e della profondità della zona di rispetto cimiteriale, conseguenti ad ampliamenti degli attuali cimiteri, in forza del Piano Regolatore Cimiteriale, non necessitano di variante al PGT.

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

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

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

41.2. ZONE DI RISPETTO STRADALE E LIMITE DI ALLINEAMENTO STRADALE

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

All'esterno del tessuto urbano consolidato (TUC), centro abitato **così come definito dall'art. 4 del D.L. n° 285 del 30 Aprile 1992**, le tavole della disciplina delle aree riportano, per le arterie principali, le zone di rispetto stradale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

41.3 - ZONE DI TUTELA E DI RISPETTO DI SORGENTI E POZZI

Sono le aree di salvaguardia atte a assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle risorse idriche destinate al consumo umano istituite ai sensi della parte Terza del D.Lgs. 152/2006 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le aree di salvaguardia, come individuate sugli elaborati grafici dell'indagine geologico tecnica del territorio comunale, e riportate sulla tav. A 5 "Carta dei vincoli", sono distinte nelle seguenti zone:

1. Zona di Tutela assoluta, . è l'area immediatamente adiacente all'opera di captazione (comprende un intorno di 10 m di raggio dal pozzo o dalla sorgente) recintata e adibita esclusivamente ad opere di presa e a costruzioni di servizio Le zone di tutela assoluta dei pozzi pubblici ad uso potabile, previste dall'art. 94, comma 3, del D.Lgs 152/2006, aventi una estensione minima di 10 mt. di raggio dal punto di captazione, devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio

2. Zona di rispetto, è la porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta nella quale è vietato l'insediamento di attività giudicate incompatibili (centri di pericolo); definita con criterio temporale (isocrona corrispondente ad un tempo t = 60 gg.), in base al R. R. n. 2 del 24 marzo 2006 e alla D.G.R. 6/15137 del 27 giugno 1996, per il Pozzo Galizia 2, e con criterio geometrico (raggio = 200 m) per i restanti pozzi dell'acquedotto comunale presenti sul territorio

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

A. dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;

B. accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;

C. spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;

D. dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;

E. aree cimiteriali;

F. apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;

G. apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali- quantitative della risorsa idrica;

H. gestione di rifiuti;

I. stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;

J. centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;

K. pozzi perdenti;

L. pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

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

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

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

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

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

  - è in generale opportuno evitare la dispersione di acque meteoriche, anche provenienti da tetti, nel sottosuolo e la realizzazione di vasche di laminazione e di prima pioggia.
- per tutte le fognature nuove (principali, secondarie, allacciamenti) insediate nella Zona di Rispetto sono richieste le verifiche di collaudo.

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

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

In tali zone, inoltre, non è consentito:

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

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

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

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

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

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

Le zone di rispetto e di protezione dei pozzi hanno lo scopo di disciplinare gli interventi e le attività ammissibili ai fini della tutela delle acque e della salute pubblica, non generando vincoli pre-espropriativi Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione delle limitazioni stabilite, in tali aree si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono in fascia di rispetto concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti.

41.4. - ZONE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI

Negli elaborati del Documento di Piano, sulla tav. A. 5 “Carta dei vincoli”, e nella disciplina delle aree del Piano delle Regole sono riportate le linee degli elettrodotti che interessano il territorio di Castiglione Olona, classificate secondo le rispettive potenze alla data di adozione del PGT.. Per gli interventi edilizi che ricadono nelle fasce interessate da tali reti tecnologiche si applicano le vigenti norme relative alle zone di rispetto dagli elettrodotti, in particolare le prescrizioni dettate dal DPCM 8 luglio 2003.

Nel caso di richiesta di edificazione in prossimità di elettrodotti la fascia di rispetto dovrà essere calcolata con la metodologia definita dal D.M. 29 maggio 2008 (G.U. 5 luglio 2008 n. 156, S.O.) “Metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti” che, ai sensi dell’art. 6 comma 2 del D.P.C.M. 08/07/03, ha lo scopo di fornire la procedura da adottarsi per la determinazione delle fasce di rispetto pertinenti alle linee elettriche aeree e interrate e delle cabine, esistenti e in progetto.

Si definiscono quindi:

a. Distanza di Prima Approssimazione (DPA): per le linee è la distanza, in pianta sul livello del suolo, dalla proiezione del centro linea che garantisce che ogni punto la cui proiezione dal suolo disti dalla proiezione della linea più della DPA si trovi all’esterno della fascia di rispetto. Per le cabine di trasformazione è la distanza, in pianta sul livello del suolo, da tutte le pareti della cabina stessa che garantisca i requisiti di cui sopra;
b. Fascia di rispetto: spazio circostante un elettrodotto che comprende tutti i punti al di sopra e al di sotto del livello del suolo, caratterizzati da un’induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all’obiettivo di qualità.

La cartografia dei vincoli riporta la sola fascia della DPA cui fare riferimento per il calcolo della fascia di rispetto relativa.

Nella progettazione di nuove aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore giornaliere che si trovano in prossimità di linee elettriche, sottostazioni e cabine di trasformazione si deve tener presente il rispetto dell’obiettivo di qualità definito nel D.P.C.M. 08/07/2003, ovvero che nelle fasce di rispetto calcolate secondo il D.M. 29/05/2008, non deve essere prevista alcuna destinazione d’uso che comporti una permanenza prolungata oltre le quattro ore giornaliere.

In particolare, all'interno di tali fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.

Nelle fasce di rispetto potranno essere localizzati eventuali diversi spazi, ad esempio destinati al parcheggio delle autovetture, ma dovranno obbligatoriamente essere messe in campo misure preventive per il rischio alla salute umana quali adeguata sorveglianza e opportuna cartellonistica di informazione.

Dovranno in ogni caso essere recepiti i pareri autorizzativi di legge.

La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a Permesso di costruire di cui al D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e successive modificazioni.

Le fasce di rispetto degli elettrodotti hanno lo scopo di limitare l’edificazione ai fini della sicurezza non generando vincoli pre-espropriativi. Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione dei vincoli all’edificazione, in tali aree si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono in fascia di rispetto concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti.

41.5. FASCE DI RISPETTO FLUVIALE

Le fasce di rispetto fluviale dei corsi d'acqua appartenenti al demanio fluviale, al reticolo idrico principale, minore e dei consorzi di bonifica sono riportate negli elaborati costitutivi lo studio "INDIVIDUAZIONE DEL RETICOLO IDRICO MINORE E DELLE FASCE DI RISPETTO (D.G.R. n. 7/13950 del 01.08.2003)", allegato alle presenti norme quale sua parte integrale e sostanziale.

A seguito dell'approvazione del Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico (PAI) di cui al DPCM 24.05.01 e relative disposizioni regionali di attuazione in campo urbanistico, ai sensi dell'art. 17 comma 6 bis della legge 183/1989, nelle relative zone individuate sulla tavola "Vincoli territoriali", classificate come fascia A e B del P.A.I., si applicano le norme stabilite dal piano stesso

41.6 - ZONE A RISCHIO ARCHEOLOGICO

Nelle zone a rischio archeologico, gli interventi che comportano escavazioni, compresi gli interventi colturali con manomissione dei terreni per una profondità superiore a 50 cm., dovranno essere soggetti a preventiva comunicazione alla sovrintendenza per i beni archeologici. I lavori non potranno iniziare prima di 30 giorni dalla suddetta comunicazione e dovranno avvenire nel rispetto delle prescrizioni dettate dalla sovrintendenza.

41.7 AREE A VINCOLO PAESAGGISTICO

Le aree assoggettate al vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 art. 142 sono individuate nella Tavola Documento di Piano "Tavola dei Vincoli territoriali". Per le stesse aree valgono i disposti di cui al Titolo V della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Per tutte le aree del territorio comunale valgono inoltre i disposti di cui al Titolo IV delle presenti norme in materia di verifica paesistica delle trasformazioni.

41.8 MONUMENTO NATURALE

Sono individuate nella Tavola Documento di Piano "Tavola dei Vincoli territoriali" le aree assoggettate al vincolo del Monumento naturale denominato "Gonfolite e Forre dell'Olona" ai sensi della DGR n. 8/8053 del 19/09/2008. All'interno di tali aree si applicano le prescrizioni di tutela definite per il Monumento Naturale

41.9 – PIANO DI RISCHIO DELL'AEROPORTO DI VENEGONO

Per la sicurezza aeroportuale è stato redatto apposito Piano di Settore ai sensi della Normativa vigente ed in particolare:

- art. 707 del Decreto Legislativo n°96 del 9 maggio 2005 – Nuovo Codice della Navigazione, Parte Aeronautica;
- Circolare ENAC APT-33 "Piani di rischio previsti dall'art. 707 del Codice della Navigazione" del 30/08/2010.
- Regolamento ENAC per la Costruzione e l'Esercizio degli Aeroporti, aggiornato all'emendamento 8 del 21/12/2011;
- Annesso 14 alla Convenzione relativa all'aviazione civile internazionale stipulata a Chicago il 7 dicembre 1944, Vol. I "Aerodrome Design and Operations", 5a ed., luglio 2009.

Le prescrizioni del Piano di settore dell'aeroporto di Venegono si intendono prevalenti sulle norme del PGT.

ART.42 AREE INTERESSATE DAL PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE (PLIS) RILE TENORE OLONA

Parte del territorio comunale di Castiglione Olona è interessato dal PLIS del Rile Tenore e Olona.

Nelle aree che ricadono entro il perimetro del parco si applica le direttive e le prescrizioni dettate dagli strumenti di pianificazione territoriale e dai regolamenti del Parco.

ART. 43. RETE ECOLOGICA

43.1 INDIRIZZI GENERALI PER LA RETE ECOLOGICA

Si definisce "*rete ecologica*" un insieme polivalente di collegamento (corridoi ecologici e direttrici di permeabilità) tra ambienti naturali e ambientali agricoli diversificati tra loro da differenti caratteristiche ecosistemiche: matrice naturale primaria, gangli primari e secondari, zone perturbane ed extraurbane. Nel caso in esame, risulta quella costituita dalle aste fluviali del fiume Olona e dalle aree boscate, che ricadono nell'area protetta del Parco RTO.

Costituisce "*ecosistema*" l'insieme degli elementi fisico-biologici che concorrono a creare specifiche unità naturali (unità ecosistemiche), tra cui figurano i boschi, i filari, le zone umide.

Gli elementi costitutivi della rete ecologica sono i seguenti:

- Matrice primaria
- Core Areas di livello primo e secondo
- Corridoi ecologici;
- Corsi d'acqua minori da riqualificare ai fini polivalenti;
- Varchi da preservare e in cui realizzare interventi per il potenziamento della connettività della rete ecologica.

Detti elementi sono parte della rete ecologica individuata dal P.T.C.P. sull'area vasta come progetto strategico paesistico-territoriale di livello sovracomunale.

Il PGT in sintonia con quanto prescritto dal PTCP persegue attraverso la rete ecologica comunale i seguenti obiettivi:

a. Riequilibrio ecologico di area vasta e locale, attraverso la realizzazione di un sistema funzionale interconnesso di unità naturali di diverso tipo;
b. Riduzione del degrado attuale e delle pressioni antropiche future attraverso il miglioramento della capacità di assorbimento degli impatti da parte del sistema complessivo;
c. Miglioramento dell'ambiente di vita per le popolazioni residenti ed offerta di opportunità di fruizione della qualità ambientale esistente e futura;
d. Miglioramento della qualità paesistica.

Per la realizzazione della rete ecologica si devono osservare le seguenti prescrizioni:

a. I progetti di opere che possono produrre ulteriore frammentazione della rete ecologica, dovranno prevedere interventi di mitigazione e di inserimento ambientale in grado di garantire sufficienti livelli di continuità ecologica;
b. le compensazioni ambientali dovranno favorire la realizzazione di nuove unità ecosistemiche, coerenti con le finalità della rete ecologica provinciale.

Il presente P.G.T. recepisce e dettaglia i contenuti del progetto di rete ecologica.

43.2 PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LA RETE ECOLOGICA COMUNALE

La rete ecologica provinciale è stata recepita ed integrata a scala locale mediante l'individuazione dei corridoi sia di scala territoriale che locale, come è stato evidenziato nei relativi elaborati del Piano dei Servizi, in stretta relazione con gli ambiti agricoli di interesse ambientale e paesistico regolati dalle presenti norme.

Sulla tavola della disciplina delle aree urbane sono inoltre individuate le aree a verde di rispetto ambientale in ambito urbano. Tali aree non edificate di carattere naturale o semi-naturale rappresentano elementi di continuità e di penetrazione della rete ecologica nelle aree del tessuto urbano. Il piano prescrive interventi finalizzati alla loro conservazione, riconoscendone la particolare valenza ecologica e paesaggistica.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla conservazione della vegetazione esistente nonché dei caratteri geomorfologici e delle aree di interesse per la tutela della gonfolite. In questi ambiti è vietata l'edificazione.

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

Queste aree, anche parzialmente inserite nel tessuto edificato e contigue ad altre aree agricole e boschive, sono inedificabili.

In queste zone di interesse ambientale e paesistico sono ammessi i seguenti interventi:

- la realizzazione e la manutenzione di infrastrutture tecniche di bonifica, di difesa idraulica e di difesa del suolo;
- la realizzazione di manufatti infrastrutturali di piccola entità purché correttamente inseriti nell'ambiente anche mediante l'uso di opere di mitigazione a verde;
- la realizzazione di attrezzature e servizi di tipo pubblico: posti di ristoro, percorsi ciclopedonali e spazi di sosta lungo i tracciati esistenti;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria dei percorsi esistenti;

Gli interventi di cui sopra dovranno essere realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni e con le finalità di:

- recuperare e mantenere le peculiarità ambientali dei luoghi attraverso l'utilizzo di materiali e tipologie proprie della tradizione locale;
- recuperare e mantenere intatte le realtà colturali presenti;
- recuperare e mantenere le presenze alberate che caratterizzano i luoghi;

Tra le aree di particolare interesse caratterizzate dalla presenza dei corsi d'acqua e delle relative aree di pertinenza fluviale, rientra quella del Fiume Olona, che si connota quale corridoio ecologico di connessione tra gli habitat fluviali e le zone boschive del pianalto. Il piano individua tale elemento come meritevole di valorizzazione in quanto ambito di tutela del corso d'acqua e del paesaggio fluviale comprendente:

- l'alveo del corso d'acqua;
- le aree golenali e spondali interessate dalle variazioni di portata del corso d'acqua
- le rive e le scarpate di separazione delle piane da aree differenti sotto il profilo geomorfologico
- le aree interessate da flora e fauna tipiche dell'habitat fluviale
- altre aree di transizione tra il corso d'acqua e le zone edificate considerate quali aree di rispetto del corso d'acqua e delle sue aree di pertinenza

In tali ambiti di particolare valenza ecologica e paesaggistica il PGT persegue la salvaguardia idrogeologica e biologica del corpo idrico e degli elementi naturali che vivono in rapporto con esso, e la tutela del paesaggio caratterizzato da tali elementi. Obiettivo primario del piano è la tutela di tali ambiti mediante la limitazione degli impatti negativi

sull'ecosistema fluviale e sull'habitat naturale che possono essere prodotti da interventi di trasformazione inadeguati, anche nelle aree circostanti, nonché la conservazione e la riqualificazione del paesaggio fluviale.

Salvo quanto previsto dall'art. 96 del R.D. 25 luglio 1904 n. 523, nella zona di rispetto dei corsi d'acqua, individuata nell'indagine geologico tecnica del territorio comunale, è vietato ogni intervento che modifichi il regime o la composizione delle acque nonché gli interventi che possano modificare le caratteristiche dell'ambiente naturale. Sono invece ammessi interventi volti alla rinaturalizzazione dei corsi d'acqua e delle loro aree golenali.

La realizzazione di opere di regimazione, difesa idraulica, protezione spondale, è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:

- le opere di protezione spondale siano realizzate con l'uso delle tecniche di ingegneria naturalistica e perseguano l'obiettivo della rinaturalizzazione del corso d'acqua
- tutti i manufatti e gli impianti necessari alla regimazione delle acque, che non è possibile realizzare con tecniche di ingegneria naturalistica, devono inserirsi armonicamente nel cotesto ambientale e paesaggistico.

In tali ambiti è vietata la realizzazione di nuovi edifici e manufatti edilizi ad esclusione di quelli finalizzati alla realizzazione di opere idrauliche di difesa e di regimazione nonché di eventuali infrastrutture di interesse pubblico, connesse all'urbanizzazione del territorio comunale e/o alla fruizione di tali ambiti (quali percorsi ciclo pedonali, e strutture di servizio connesse)

Tutti gli scarichi dovranno essere autorizzati dagli enti competenti ed essere realizzati nel pieno rispetto delle normative vigenti.

La progettazione e la realizzazione dei manufatti di sfioro e di scarico del corpo idrico dovranno essere improntati con i seguenti criteri:

- minimizzare gli impatti sui caratteri naturali biologici ed ecologici del corpo idrico e degli habitat spondali, mirando alla conservazione di una condizione di equilibrio naturale
- minimizzare la percezione dei manufatti, mirando alla massima integrazione paesaggistica con l'impiego di tecniche costruttive e materiali finalizzati all'integrazione nel paesaggio fluviale.

Ad esclusione dell'alveo e delle zone golenali, in cui si dovrà favorire la crescita di una flora spontanea tipica dell'habitat fluviale, nelle altre zone di tutela sono ammesse le normali attività agricole. In tali ambiti è inibito l'uso di pesticidi e fertilizzanti, sono invece ammesse le tecniche agrarie improntate all'agricoltura biologica.

La sistemazione a verde delle aree comprese in tali ambiti dovrà essere rispettosa dei principi della biodiversità e della valorizzazione degli habitat naturali. Dovranno essere conservate lanche e zone umide, oltre alle siepi ed alla vegetazione ripariale esistente. Tra le aree destinate alle attività agricole e le zone golenali dovranno essere realizzate, o conservate se esistenti, fasce di mitigazione ecologica e paesaggistica costituite da siepi e zone boscate con vegetazione ripariale autoctona.

E' fatto obbligo di conservare e manutenere tutti gli accessi privati alle fasce spondali dei corsi d'acqua, eventuali interventi su tali strutture dovranno mirare alla massima integrazione con il paesaggio fluviale.

43.3 CORRIDOI ECOLOGICI

Nella tavola del Piano dei Servizi sono indicati i "*corridoi ecologici*". Si definiscono *"corridoi ecologici*" quelle fasce di territorio che, presentando una continuità territoriale, sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati fra di loro, agevolando lo spostamento della fauna.

L'indirizzo del PGT è il seguente: favorire l'equipaggiamento vegetazionale del territorio per permettere gli spostamenti della fauna da un'area naturale ad un'altra, rendendo accessibili zone di foraggiamento altrimenti precluse.

Il presente PGT individua a scala di maggior dettaglio i corridoi ecologici e le direttrici di connessione.

Nella tavola del Piano sono indicati con apposito segno grafico le *interferenze delle reti infrastrutturali di nuova previsione con la rete ecologica*, in particolare con i corridoi ecologici; il progetto di dette nuove reti infrastrutturali dovrà essere sottoposto a specifica valutazione di incidenza e garantire con idonee misure la salvaguardia della continuità dei varchi.

43.4 VARCHI DA PRESERVARE E IN CUI REALIZZARE INTERVENTI PER IL POTENZIAMENTO DELLA CONNETTIVITÀ DELLA RETE ECOLOGICA

Nella tavola del Piano sono indicati i "*varchi*" in corrispondenza dei corridoi funzionali al progetto di rete ecologica, dove l'andamento dell'espansione urbana ha determinato una significativa riduzione degli spazi agricoli o aperti.

Al fine di preservare la continuità e funzionalità dei corridoi ecologici e non pregiudicare la funzionalità del progetto di rete ecologica provinciale, il PGT mira ad evitare la saldatura dell'edificato e a riequipaggiare, con vegetazione autoctona, tali zone.

In tali ambiti si applicano le seguenti direttive:

a. in corrispondenza di ciascun varco deve essere evitata la saldatura dell'urbanizzato, mantenendo lo spazio minimo inedificato tra due fronti, tali da garantire la continuità del corridoio ecologico. È pertanto vietata ogni edificazione in tali aree, anche se a scopo agricolo;
b. nell'ambito dei programmi di rimboschimento deve essere data priorità agli interventi in tali zone.

Il Comune concorda con il PLIS e con la Provincia le azioni da attivare ai fini del raggiungimento degli obiettivi perseguiti.

ART. 44. FATTIBILITA' GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO

Le prescrizioni di intervento relative alla fattività geologica e sismica sono contenute nello studio geologico ed idrogeologico a supporto della pianificazione allegato alle presenti norme e costituito dai seguenti elaborati, cui si rimanda per l'applicazione della normativa relativa agli ambiti individuati. Gli elaborati e le norme dello **Studio – Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT** (art. 57 L.R. 12/2005), sono da considerarsi quale allegati alle presenti norme e come tali recepite quali disposizioni, prescrizioni ed indirizzi per l'attuazione degli interventi previsti dal Piano.

Gli elaborati che compongono la Componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di Governo del territorio sono i seguenti:

Relazione tecnica

Allegato 1 - Carta di inquadramento geologico

Allegato 1a - Sezione geologica

Allegato 2 - Carta della dinamica geomorfologica con elementi di litologia

Allegato 3 - Carta di inquadramento idrogeologico

Allegato 3a - Sezione idrogeologica

Allegato 4 - Carta di prima caratterizzazione geologico-tecnica

Allegato 5 - Carta della pericolosità sismica locale - analisi di 1° livello

Allegato 6 - Carta dei vincoli

Allegato 7 - Carta di sintesi

Allegato 8 - Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano (scala 1:5000)

Allegato 8a - Tav. 1 Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano (scala 1:2000)

Allegato 8b - Tav. 2 Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano (scala 1:2000)

Allegato 8c - Tav. 3 Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano (scala 1:2000)

Allegato 8d - Tav. 4 Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano (scala 1:2000)

Allegato 9 - Norme geologiche di piano

Integrazione al bilancio idrico

Gli interventi previsti dal PGT dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica così come definite nella DGR 22 dicembre 2005, n. 8/1566 e DGR 28 maggio 2008, n. 8/7374, nell'Indagine Geologico tecnica di supporto al PGT, ad esso allegata ed individuate cartograficamente nella medesima Carta della Fattibilità.

Sulla base della mappatura della carta di sintesi le classi di fattibilità III e IV sono state riportate anche all'interno della cartografia del Piano delle regole.

Tale cartografia fornisce quindi anche indicazioni in ordine alle limitazioni e alle destinazioni d'uso del territorio, alle prescrizioni per gli interventi urbanistici, e indica gli studi ed indagini da effettuare per gli approfondimenti richiesti.

44.1 VINCOLI DI POLIZIA IDRAULICA

Le attività di “polizia idraulica” riguardano il controllo degli interventi di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici, allo scopo di salvaguardare le aree di espansione e di divagazione dei corsi d’acqua, al fine della moderazione delle piene, e mantenere l’accessibilità al corso stesso.

I riferimenti normativi fondamentali per la determinazione delle attività vietate o soggette ad autorizzazione sono:

- R.D. n. 523 del 25/07/1904 - Testo unico sulle opere idrauliche
- D.Lgs. 152/2006, modificato dal D.Lgs. 4/2008;
- N.T.A. del P.A.I., approvate con D.P.C.M. 24/05/2001;
- D.G.R. n. 7/7868 del 25/01/2002;
- D.G.R. n. 7/13950 del 01/08/2003;
- D.D.G. n. 8943 del 03/08/2007.

Gli interventi previsti dal PGT dovranno essere conformi a quanto previsto nelle norme e negli elaborati relativi agli elaborati denominato “Determinazione del reticolo idrico minore ai sensi della DGR 25 ottobre 2012 – n. IX/4287 di supporto al PGT”

La cartografia del piano delle regole rappresenta a tal fine le fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore.

TITOLO IV – PIANO PAESISTICO COMUNALE

ART. 45. TUTELA DEI BENI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI E RICHIAMO DI NORME AMBIENTALI

45.1

Ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, sono tutelati i beni culturali e paesaggistici del territorio comunale ed in particolare:

- gli ambiti assoggettati a tutela con specifici provvedimenti ai sensi dell'art. 136 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in particolare:

    a. i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici (art. 136, lett. c, del D.Lgs. 42/2004)

    b. le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze (art. 136, lett. d, del D.Lgs. 42/2004)

  Sul territorio comunale in particolare è stato apposto vincolo ai sensi dell'art. 136, lett. c) e d) del D.Lgs. 42/2004, con D.G.R. 7 agosto 2009 - n. 8/10135, relativamente alla Dichiarazione di interesse pubblico della fascia di rispetto del fiume Olona nei comuni di Castiglione Olona, Gornate Olona e Castelseprio, che qui si intende richiamata e trascritta.
- gli ambiti assoggettati a tutela ai sensi dell'art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in particolare:
    c. i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
    d. i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.

  Ai sensi dell'art. 142, comma 2 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, l'assoggettamento a tutela dei suddetti territori non si applica alle aree, ad eccezione di quelle comprese entro il perimetro di parchi e riserve nazionali o regionali per le quali non vale questa deroga, che alla data del 6 settembre 1985:
    a. erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B;
    b. erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate;
    c. nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

45.2

Si intendono qui integralmente richiamate e trascritte:

- le norme del Piano di Gestione del PLIS denominato RTO .
- le norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Varese.
- Le prescrizioni di tutela del monumento naturale della Gonfolite e Forre dell'Olona

Ai sensi del vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) sono inoltre stati recepiti gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesistica per la pianificazione urbanistica, cui si è fatto riferimento nella redazione del PGT. Tali indirizzi di tutela sono stati recepiti nella definizione dell'assetto insediativo previsto dal piano, che ha mirato a salvaguardare i beni ambientali e paesaggistici, a mantenere le visuali panoramiche, a tutelare dall'edificazione le zone morenico del terrazzo fluviale che connotano l'aspetto morfologico relativo al paesaggio del territorio comunale, ed a progettare un adeguato assetto delle zone di frangia che costituiscono il perimetro delle zone edificate.

Sono state inoltre definite negli articoli delle presenti norme specifici indirizzi per l'edificazione finalizzati a garantire un adeguato assetto paesaggistico delle fasce di transizione tra le zone edificate e gli ambiti agricoli, prevedendo cortine vegetali a mitigazione degli impatti paesaggistici relativi agli insediamenti di maggior impatto.

Le norme di cui al presente Titolo IV operano congiuntamente a quelle relative alle zone del territorio comunale definite dal PGT e segnatamente di quelle di cui al Titolo II delle presenti norme.

In caso di contrasto tra norme prevalgono in base al principio di specialità quelle ambientali previste nel presente titolo IV.

Per gli elementi naturali che connotano il paesaggio degli ambiti agricoli e delle zone dei corsi d'acqua, il piano detta specifici indirizzi di tutela nelle norme che regolano gli interventi ammessi nelle singole zone urbanistiche.

La tutela e la valorizzazione dei nuclei di antica formazione e del patrimonio edilizio storico è altresì disciplinata dalle presenti norme.

ART. 46 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITÁ DEI LUOGHI

La Tav. “PR PP - Carta della sensibilità dei luoghi” classifica l’intero territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi, definendo le seguenti classi di sensibilità paesistica:

2 = bassa

3 = media

4 = alta

5 = molto alta.

La classificazione di cui al comma 1 è operata ai sensi delle linee guida regionali in materia, con riferimento alla D.g.r. 8 novembre 2002 – n. 7/11045.

La classificazione di cui al comma 1 indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell’ambito; la verifica effettuata in sede di predisposizione del progetto e successivamente in sede di istruttoria da parte dell’ente competente può portare, in base alle situazione dei luoghi interessati dall’intervento, ad individuare un eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito il progetto nella relazione ambientale, e derivante dalla presenza di elementi specifici, quali visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro.

ART. 47 VERIFICA DELL’INCIDENZA DEI PROGETTI

Con riferimento alla classificazione di cui all’art. 46, tutti i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici, fuorchè quelli ricadenti nelle aree assoggettate a specifica tutela paesaggistica di legge ai sensi del D.Lgs. 42/2004, sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto e devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico.

Sono escluse dall'esame dell'impatto paesistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole e che non comportino la realizzazione di strutture fisse o semi-permanenti, mentre sono soggetti al suddetto esame gli interventi di trasformazione dell'assetto vegetazionale su parchi, giardini e viali definiti di interesse storico e/o ambientale dal PTCP della Provincia di Varese o dal PGT.

Contestualmente all'elaborazione del progetto, il progettista provvede agli adempimenti previsti dalle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla D.g.r. 8 novembre 2002 – n. 7/11045, pubblicata sul 2° supplemento straordinario del B.U.R.L. del 21 novembre 2002, con la valutazione dell'impatto paesistico, nonché, ove previsto, con la predisposizione di una relazione paesistica.

Per la determinazione del grado di sensibilità paesistica del sito è necessario fare riferimento alla Tav. “PR PP - Carta della sensibilità dei luoghi”.

Ai fini dell’applicazione delle misure di salvaguardia paesistico ambientale del territorio comunale e della verifica della compatibilità paesistico-ambientale degli interventi di trasformazione urbanistica del territorio, ogni intervento di attuazione “attraverso Piani attuativi o atti di programmazione negoziata” delle previsioni del Piano delle Regole e del Documento di Piano deve essere obbligatoriamente sottoposto al parere preventivo della Commissione Comunale per il Paesaggio, secondo le modalità di funzionamento per la stessa previste dal Regolamento Comunale.

ART. 48 TUTELA AMBIENTALE E PAESISTICA

La tav. “DP B 5 – Carta del Paesaggio” del Documento di Piano individua i beni costitutivi del paesaggio, considerando tra questi quelli che svolgono una funzione che contribuisce all’equilibrio ecologico del territorio.

ART. 49 TUTELA DEGLI ELEMENTI NATURALI

Per gli elementi costitutivi vegetali (aree boscate, filari arborei, siepi campestri, alberi sparsi sul limitare dei campi, vegetazione ripariale) è prevista la conservazione, da intendersi operabile anche attraverso la sostituzione degli esemplari vegetali costituenti, purché con esemplari di specie uguale od analoga per caratteristiche fisico morfologiche. Sono fatte salve comunque le disposizioni di cui all’art. 50 tutela verde

ART. 50 TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

In generale gli interventi sugli edifici tipologicamente connotati dalla presenza di un giardino sono ammessi, anche con modifiche del giardino stesso, purché nello stato definitivo conseguente al progetto risulti salvaguardata tale tipologia.

Ogni intervento edilizio che comporti trasformazione di aree a verde deve essere corredata da dettagliato rilievo delle caratteristiche vegetazionali dei luoghi ed in particolare della presenza di alberature; il progetto relativo all'intervento dovrà altresì contenere adeguati elaborati grafici ed esplicativi relative alla nuova sistemazione delle aree libere a verde, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.

Ogni albero di alto fusto abbattuto deve essere sostituito, a meno che le caratteristiche dei luoghi o considerazioni tecniche agronomiche o forestali non comprovino la necessità di differenti soluzioni.

Ai fini della difesa e dello sviluppo del patrimonio vegetale, e delle valenze paesistiche, potranno essere prescritte particolari cautele per la manutenzione dei boschi e della vegetazione ripariale esistenti, nonché per la costituzione o ricostituzione dei filari di alberi lungo le rive dei corsi d'acqua, e in ambiti agricoli, per la realizzazione di fasce alberate a mitigazione delle zone edificate esistenti o di nuova realizzazione nonché delle infrastrutture viabilistiche e degli impianti tecnologici.

Nella scelta delle specie vegetali da utilizzare nelle piantumazioni dovranno essere privilegiate le essenze locali o quelle naturalizzate da lungo tempo nel paesaggio, onde favorire il mantenimento degli equilibri naturali. Nelle aree interessate dalla rete ecologica, nelle core area individuate nella rete ecologica provinciale, sono consentite tutte le attività connesse con la coltivazione dei terreni ed il taglio delle piante, con eccezione dell'ontano nero, dei salici con portamento a capitozzo e degli alberi isolati o facenti parti di siepi o collocate a margine dei corpi idrici.

In tali aree è consentita la messa a dimora esclusivamente delle seguenti essenze vegetali arboree ed arbustive :

Salice delle capre	*Salix caprea*
Salice comune	*Salix alba*
Salice fragile	*Salix fragilis*
Salice da vimini	*Salix viminalis*
Pioppo bianco	*Populus alba*
Pioppo nero	*Populus nigra*
Betulla pendula	*Betula verrucosa*
Ontano nero	*Alnus glutinosa*
Carpino bianco	*Carpinus betulus*
Nocciolo comune	*Corylus avellana*
Farnia	*Quercus robur*
Rovere	*Quercus petraea*
Gelso nero	*Morus nigra*
Gelso bianco	*Morus alba*
Biancospino comune	*Crataegus monogyna*
Melo selvatico	*Malus sylvestris*
Pero	*Pyrus communis*
Ciliegio selvatico	*Prunus avium*
Pado	*Prunus padus*
Acero campestre	*Acer campestre*
Fusaria comune	*Euonymus europaeus*

Tiglio	*Tilia cordata*
Sanguinella	*Cornus sanguinea*
Frangola	*Frangula alnus*
Ligustro	*Ligustrum vulgare*
Frassino comune	*Fraxinus excelsior*
Pallone di neve	*Viburnum opulus*
Sambuco nero	*Sambucus nigra*

Sono consentite le operazioni consistenti nello sfalcio e nella lavorazione dei prati, nella coltivazione agricola e di orti e in un moderato sfruttamento selvicolturale dei lembi di bosco presenti, insieme con la pioppicoltura eventualmente esistente.

Non è consentito:

- l'impianto di specie non autoctone (conifere in particolare ma anche platano, noce nero e similari); tutte le eventuali operazioni di sostituzione di esemplari morti o abbattuti, dovranno prevedere esclusivamente l'impiego delle specie arboree ed arbustive citate;
- introdurre specie vegetali estranee;
- inserire recinzioni fisse delle proprietà se non con siepi a verde e con specie dell'elenco sopra citato,
- effettuare tagli di piante arboree isolate o inserite in filari nonché di siepi arboree ed arbustive lungo il margine di strade, corpi d'acqua o coltivi,
- attuare interventi che modifichino il regime o la composizione delle acque,
- attuare interventi/attività che determinino modifiche sostanziali della morfologia del suolo,
- costituire depositi permanenti di materiali dismessi,

In particolare tutti gli interventi inerenti i corsi d'acqua dovranno essere improntati alla rinaturalizzazione dell'alveo.

Occorrerà inoltre evitare l'impermeabilizzazione delle aree destinate a parcamento degli autoveicoli o aree similari (ad esempio con l'utilizzo di "prato armato"), fatto salvo le aree destinate allo stazionamento di automezzi potenzialmente con rilasci impattanti (autobotti, betoniere, ecc.) e le aree con presenza di elementi per la raccolta rifiuti o altre attività con rilasci potenzialmente impattanti per il suolo e le acque.

Le alberature e i filari esistenti dovranno essere possibilmente conservati e opportunamente riqualificati per quanto riguarda la tipologia delle essenze presenti, anche attraverso interventi di trapianto delle essenze pregiate. Qualora non sia possibile la conservazione, interventi di taglio che comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi, dovranno ottenere preventiva autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.lgs. n. 42/2004.

In caso di interventi su aree classificabili a bosco, per il cambio di destinazione d'uso, dovranno essere preventivamente acquisite le autorizzazioni paesistica, ove necessaria, e forestale, ai sensi del D. Lgs. 42/2004, della L.R. 31/2008, L.R. 12/2005, rilasciate dalla Provincia i a fronte di adeguati interventi di mitigazione e compensazione ambientale ai sensi della D.G.R. 7/5983 del 02.08.01 e della D.G.R. n.. 8/675 del 21.09.2005.

La Provincia di Varese ha approvato con P.V. n°2 del 25/01/2011 il Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.); tale piano è stato redatto con le finalità di approfondire le conoscenze ed organizzare le proposte di intervento per le aree che da un punto di vista della normativa forestale (L.R. n° 31/2008) sono di competenza dell'amministrazione Provinciale. Il P.I.F. è lo strumento utilizzato dalla Provincia, ai sensi della L.R. 5 Dicembre 2008, n#31, per delineare gli obiettivi di sviluppo del settore silvo-pastorale e le linee di gestione di tutte le proprietà forestali, provate e pubbliche.

ART. 51 TUTELA DEI CORSI D'ACQUA E DEL PAESAGGIO FLUVIALE

Sono quelle interessate dai corsi d'acqua e dalle relative aree di pertinenza fluviale, rientrante nell'elenco di cui all'Allegato A della D.G.R. n. 7/7868 del 25 gennaio 2002, iscritto nell'elenco delle acque pubbliche di cui al Testo Unico n°1775/1933., e delle rogge per quanto riguarda il reticolo idrico minore, individuato con apposito studio idrogeologico.

Gli ambiti di tutela dei corsi d'acqua e del paesaggio fluviale comprendono:

- l'alveo del corso d'acqua
- le aree golenali e spondali interessate dalle variazioni di portata del corso d'acqua
- le rive e le scarpate di separazione delle piane da aree differenti sotto il profilo geomorfologico
- le aree interessate da flora e fauna tipiche dell'habitat fluviale

In tali ambiti di particolare valenza ecologica e paesaggistica il PGT persegue la salvaguardia idrogeologica e biologica del corpo idrico e degli elementi naturali che vivono in rapporto con esso, e la tutela del paesaggio caratterizzato da tali elementi. Obiettivo primario del piano è la tutela di tali ambiti mediante la limitazione degli impatti negativi sull'ecosistema fluviale e sull'habitat naturale che possono essere prodotti da interventi di trasformazione inadeguati, nonché la conservazione e la riqualificazione del paesaggio fluviale.

Salvo quanto previsto dall'art. 96 del R.D. 25 luglio 1904 n. 523, nella zona di rispetto dei corsi d'acqua, individuata nell'Indagine geologico tecnica del territorio comunale, è vietato ogni intervento che modifichi il regime o la composizione delle acque nonché gli interventi che possano modificare le caratteristiche dell'ambiente naturale. Sono invece ammessi interventi volti alla rinaturalizzazione dei corsi e delle loro aree golenali.

La realizzazione di opere di regimazione, difesa idraulica, protezione spondale, è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:

- le opere di protezione spondale siano realizzate con l'uso delle tecniche di ingegneria naturalistica e perseguano l'obiettivo della rinaturalizzazione del corso d'acqua
- tutti i manufatti e gli impianti necessari alla regimazione delle acque, che non è possibile realizzare con tecniche di ingegneria naturalistica, devono inserirsi armonicamente nel cotesto ambientale e paesaggistico.

Gli interventi sui manufatti edilizi e sugli edifici esistenti all'interno di tali ambiti dovranno essere volti alla conservazione delle valenze storico- architettoniche di cui tali manufatti sono portatori. I progetti relativi a tali interventi dovranno pertanto essere supportati da apposite ricerche sulla documentazione relativa a tali opere depositata presso gli archivi pubblici e/o degli enti gestori dei corpi idrici. E' vietata la realizzazione di nuovi edifici e manufatti edilizi ad esclusione di quelli finalizzati alla realizzazione di opere idrauliche di difesa e di regimazione nonché di eventuali infrastrutture di interesse pubblico, connesse all'urbanizzazione del territorio comunale e/o alla fruizione di tali ambiti (quali percorsi ciclo pedonali, e strutture di servizio connesse)

Tutti gli scarichi dovranno essere autorizzati dagli enti competenti ed essere realizzati nel pieno rispetto delle normative vigenti.

La progettazione e la realizzazione dei manufatti di sfioro e di scarico del corpo idrico dovranno essere improntati con i seguenti criteri:

- minimizzare gli impatti sui caratteri naturali biologici ed ecologici del corpo idrico e degli habitat spondali, mirando alla conservazione di una condizione di equilibrio naturale

- minimizzare la percezione dei manufatti, mirando alla massima integrazione paesaggistica con l'impiego di tecniche costruttive e materiali finalizzati all'integrazione nel paesaggio fluviale.

L'alveo deve conservare le caratteristiche naturali, fatta salva l'esigenza di manufatti quali ponti, sifoni e simili connessa a problemi viabilistici o idraulici.

In tutti gli ambiti edificabili previsti dal PGT, ove siano previste aree a servizi collocate lungo i corsi d'acqua superficiali, in sede progettuale deve essere prevista la realizzazione di opere di mitigazione arboreo arbustive.

Entro una fascia minima di m. 10 del corso d'acqua ed in genere nelle aree già interessate dalla vegetazione ripariale esistente, ad eccezione dei boschi classificati dal PIF quali boschi trasformabili, deve essere mantenuta la vegetazione spontanea ed eventualmente deve essere sostituita con vegetazione autoctona.

Ad esclusione dell'alveo e delle zone golenali, in cui si dovrà favorire la crescita di una flora spontanea tipica dell'habitat fluviale, nelle altre zone di tutela sono ammesse le normali attività agricole. In tali ambiti è inibito l'uso di pesticidi e fertilizzanti, sono invece ammesse le tecniche agrarie improntate all'agricoltura biologica. Per le attività agricole già in essere è ammesso il mantenimento solo di animali da cortile, è invece vietato l'uso di tali aree per attività di allevamento degli animali.

La sistemazione a verde delle aree comprese in tali ambiti dovrà essere rispettosa dei principi della biodiversità e della valorizzazione degli habitat naturali. Gli appezzamenti di terreno destinati alle attività agricole dovranno essere parcellizzati e si dovrà conservare il reticolo dei fossi connesso alla raccolta ed allo scolo delle acque superficiali. Dovranno essere conservate lanche e zone umide, oltre alle siepi ed alla vegetazione ripariale esistente. Tra le aree destinate alle attività agricole e le zone golenali dovranno essere realizzate, o conservate se esistenti, fasce di mitigazione ecologica e paesaggistica costituite da siepi e zone boscate con vegetazione ripariale autoctona.

Ogni richiesta di modificazione dei corsi d'acqua di valenza paesistica deve essere motivata con un'esauriente documentazione che ne dimostri la necessità e l'utilità in coerenza con l'obiettivo della salvaguardia e del miglioramento dell'assetto idrogeologico del territorio.

TITOLO V – AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

ART. 52. AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE

Fatte salve specifiche prescrizioni del Parco RTO, del PAI e del PTCP, nonché della Rete Ecologica Regionale, sono aree non soggette a trasformazioni:

- quelle del terrazzo morfologico della Valle dell'Olona;
- quelle interessate dal monumento naturale della Gonfolite e forre dell'Olona
- quelle individuate dal PGT come "aree agricole di particolare interesse paesaggistico – AVP";
- quelle comprese all'interno delle "fasce di tutela dei corsi d'acqua";
- le aree specificatamente individuate per le attrezzature cimiteriali;
- le aree boschive;
- le aree vincolate alla inedificabilità di fatto a causa della presenza di infrastrutture lineari energetiche (tralicci, …) che impediscono una armonica trasformazione urbanistica del territorio e costituiscono possibile fonte di pericolo per la salute pubblica;

Le finalità che il PdR persegue all'interno di queste aree sono:

- la tutela dei beni di interesse storico culturale
- la tutela geologica ed idrogeologica dei versanti ed in particolare delle incisioni vallive e delle aree fluviali del corso d'acqua dell'Olona;
- la tutela degli elementi di maggiore valore naturalistico;
- la salvaguardia e la riqualificazione del paesaggio rurale, con la conservazione del suolo inedificato;
- la realizzazione del verde di connessione ecologica tra il territorio rurale e l'edificato, anche attraverso il mantenimento dell'attività agricola in essere;
- la creazione di un sistema di fruizione ai fini ricreativi e didattici che interessi gli elementi di valore naturalistico all'interno di un progetto complessivo di valorizzazione del territorio comunale in connessione con il sistema ambientale e storico culturale di livello sovracomunale connesso con il corso d'acqua dell'Olona ed il sistema naturale del PLIS.
- la possibilità di ampliamento del cimitero comunale.

Per gli immobili esistenti al momento dell'adozione degli atti del Piano di Governo del Territorio all'interno delle aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica sono consentite le operazioni edilizie di manutenzione ordinaria e straordinaria, come definite dalle presento norme.

Per le aree non soggette a trasformazione urbanistica i titoli abilitativi alla trasformazione del suolo, in essere al momento dell'adozione degli atti del Piano di Governo del Territorio, mantengono la validità, all'interno del periodo fissato dalla vigente legislazione in materia di inizio e fine dei lavori, pertanto continuano a valere le prescrizioni ed i parametri edilizi fissati dai titoli abilitativi medesimi.

Le eventuali varianti che si intendesse apportare ai titoli abilitativi vigenti, le quali non devono incidere sul dimensionamento globale del manufatto autorizzato, potranno essere redatte ed approvate in conformità alla vigente legislazione in materia.

ART. 53. FASCIA FLUVIALE DEL FIUME OLONA

La fascia fluviale del fiume Olona è caratterizzato dall'alveo fluviale, dalle zone golenali e dai relativi meandri, nonché dale aree umide formate dal corso d'acqua, che costituiscono con le aree contigue al corso fliviale un corridoio ecologico atto a collegare le zone naturali lungo della Valle con le aree boschive del pianalto.

In tale ambito il piano persegue la conservazione degli elementi di naturalità e prescrive la tutela dei caratteri geomorfologici dell'alveoo e delle sponde e biologici del corso d'acqua e della vegetazione.

L'ambito omogeneo sotto il profilo paesaggistico comprendente:

- l'alveo del corso d'acqua e le aree golenali.;
- le zone umide circostanti
- le sponde e le scarpate con le aree naturali circostanti;
- le fasce agricole e boschive lungo i pendii dell'incisione valliva

In tali ambiti il piano persegue i seguenti obiettivi generali:

- tutelare l'incisione geomorfologia creata dal corso d'acqua, ovvero l'alveo con le sue sponde e le scarpate circostanti come attualmente configurata;
- tutelare la vegetazione ripariale e quella che consolida i versanti delle scarpate fluviali e l'orla del terrazzo.

Elementi sensibili

Il PGT norma ai fini paesistici i seguenti elementi sensibili:

- rapporto tra le aree di pertinenza dell'abitato circostante e l'orlo delle scarpate;
- caratteri del paesaggio naturale e sistemazioni a verde.

Rapporto con le arre di pertinenza dell'abitato circostante

I progetti di trasformazione ammessi devono rispondere ai seguenti requisiti:

- è fatto divieto di realizzare recinzioni e edificazioni ad una distanza inferiore a mt. 1,50 dall'orlo superiore della scarpata che delimita l'incisione fluviale;
- è fatto obbligo di conservare la vegetazione spondale esistente, seppur sottoposta ad opportune cure colturali; a tal fine i progetti di sistemazione delle aree spondali dovranno essere corredati da un apposito studio botanico.

fruizione delle aree pianeggianti o sub-pianeggianti

Al fine di tutelare il paesaggio delle rive del corso d'acqua tra le zone agricole poste oltre la sommità delle scarpate fluviali e l'orlo delle scarpate stesse devono essere mantenute (se esistenti) o create opportune fasce di mascheratura con vegetazione arbustiva aventi come obiettivo prioritario la conservazione dell'orlo della scarpata e la tutela della naturalità delle arre prossime al corso d'acqua.

In tali aree:

- è vietata la realizzazione di recinzioni tali da frazionare le aree pianeggianti;
- è ammessa la formazione di siepi e filari, o di fasce boschive utilizzando essenze autoctone;
- è ammesso il consolidamento dell'orlo del terrazzo fluviale facendo ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica;

Caratteri del paesaggio naturale e sistemazioni a verde

Il PGT persegue nelle aree di elevata naturalità che connotano il corso d'acqua la tutela del sistema del verde naturale esistente tipico del paesaggio fluviale.

Gli interventi ammessi dovranno avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- prevedere interventi di selezione degli esemplari arborei ed arbustivi esistenti, confermando tuttavia i caratteri dominanti della vegetazione, sia sotto il profilo botanico che percettivo;

- impiegare, per la definizione delle sistemazioni a verde di progetto, essenze tipiche della sponda, facendo ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica;
-

ART. 54. AREA DEL TERRAZZO MORFOLOGICO

Il terrazzo fluviale che delimita il centro urbano è caratterizzato dalla presenza di un rilievo morfologico con una scarpata particolarmente scoscesa sulle cui pendici si è sviluppata un'area boschiva per la quale il piano prescrive la tutela dei caratteri geomorfologici e paesaggistici, la conservazione della vegetazione e la realizzazione di percorsi ciclabili e pedonali di connessione tra l'abitato ed il fondovalle di collegamento con il sistema ciclabile del corso fluviale dell'Olona .

L'ambito omogeneo sotto il profilo paesaggistico comprende:

- le aree pianeggianti libere sulla sommità del terrazzo poste tra l'orlo ed il sistema agricolo con alcuni insediamenti che si estendono in tale zona dal centro urbano;
- la scarpata con il sistema boschivo che la connota;

In tali ambiti il piano ai fini della tutela paesaggistica persegue i seguenti obiettivi generali:

- tutelare il profilo sommatale così come attualmente configurata;
- tutelare la vegetazione lungo la scarpata.

E' vietata l'alterazione di qualsivoglia elemento determinante i caratteri percettivi del sito; in particolare si prescrive quanto segue:

- qualsiasi intervento edilizio dovrà essere finalizzato alla piena conservazione dei materiali e dei manufatti esistenti, eccezion fatta per quelli non recuperabili mediante l'impiego di tecnologie di conservazione;
- tutti gli elementi di nuova realizzazione necessari per la fruibilità dei luoghi, quali ad esempio parapetti, sedute, raccoglitori di rifiuti e similari, dovranno essere di minimo impatto visuale;
- dovranno essere mantenute libere le visuali verso la piana agricola sottostante

I progetti di trasformazione ammessi per le aree individuate come servizi devono caratterizzare le sistemazioni a verde in base alla loro naturalità, escludendo ogni intervento tale da determinare l'artificializzazione dello stato dei luoghi, privilegiando la conservazione e le necessarie cure colturali della vegetazione caratteristica della fascia lacuale, ed in particolare della zona compresa nell'ambito di paesaggio in esame.

<u>Caratteri del paesaggio naturale e sistemazioni a verde</u>

Il PGT persegue la tutela del sistema del verde naturale che si è sviluppato sulla scarpata

Gli interventi ammessi dovranno avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- prevedere interventi di selezione degli esemplari arborei ed arbustivi esistenti, confermando tuttavia i caratteri dominanti della vegetazione, sia sotto il profilo botanico che percettivo;
- impiegare, per la definizione delle sistemazioni a verde di progetto, essenze tipiche della sponda, facendo ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica;

prevedere opportune mitigazioni a verde degli interventi ammessi,.

ART. 55. AREA PER ATTIVITÀ ESTRATTIVE

Fatte salve le previsioni dello specifico Piano Provinciale e delle successive procedure relative alla sua attuazione, in tutto il territorio comunale è vietato aprire nuove cave.

AMBITI DI COMPLETAMENTO CON MECCANISMI PEREQUATIVO/COMPENSATIVI

Sigla ambiti PA o PCC	ID PDR	sup. Territoriale (Ip)	sup. fondiaria		IT.p (mc/mq)	I.d. (mc/mq) (*)	V realizzabile	abitanti teorici (200 mc/ab)	I.t risultante (mc/mq)
1	PA1	5.263 *mq*	5.263,00 *mq*		0,50	0,30	4.210 *mc*	21	0,80
2	PA2	2.552 *mq*	2.552,00 *mq*		0,50	0,30	2.042 *mc*	10	0,80
3	PCC7	2.325 *mq*	2.325,00 *mq*		0,50	0,15	1.511 *mc*	8	0,65
4	PA3	4.436 *mq*	4.436,00 *mq*		0,50	0,30	3.549 *mc*	18	0,80
5	PCC1	1.439 *mq*	1.439,00 *mq*				300 *mc*	2	-
8	PA4	10.121 *mq*	10.121,00 *mq*		0,50	0,30	8.097 *mc*	40	0,80
9	PA5	5.597 *mq*	5.597,00 *mq*		0,50	0,30	4.478 *mc*	22	0,80
12	PA6	11.294 *mq*	11.294,00 *mq*		0,50	0,30	9.035 *mc*	45	0,80
13	PCC5	3.650 *mq*	1.390,00 *mq*	2.260	0,65	0,15	1.112 *mc*	6	0,80
15	PA8	3.530 *mq*	3.530,00 *mq*		0,50	0,30	2.824 *mc*	14	0,80
			47.947,00 mq (*)				**37.157,65 *mc (*)***	**186**	

AMBITI PA O PCC NON SOGGETTI A MECCANISMI PEREQUATIVO/COMPENSATIVI

Sigla ambiti PA o PCC	ID PDR	sup. Territoriale (Ip)	sup. fondiaria	sup. a servizi	I.f (mc/mq)	V realizzabile	abitanti teorici (200 mc/ab)	I.t risultante (mc/mq)
6	PCC2	3.130 *mq*	3.130,00 *mq*	-	0,65	2.035 *mc*	10	0,65
7	PCC3	3.466 *mq*	3.466,00 *mq*	-	0,65	2.253 *mc*	11	0,65
10	PCC4	824 *mq*	604,00 *mq*	220	0,65	536 *mc*	3	0,65
14	PCC6	1.268 *mq*	723,00 *mq*	545	0,65	824 *mc*	4	0,65
			55.870,00 mq			**5.647,20 mc**	**28**	

Sigla aree		sup. semiterritoriale (Ip)	sup. servizi (Id)	sup. Totale	IT.p (mq/mq)	slp realizzabile
11	PA7	5.397 *mq*	3.334,00 *mq*	8.731 *mq*	0,60	3.238 *mq*

Nota : (*) volume da acquisire su aree di compensaione per servizi