

comune



Lonate
Ceppino

PGT

PIANO di GOVERNO del TERRITORIO

adottato in data 15 novembre 2012

approvato in data 10 giugno 2013

Norme Tecniche di Attuazione **N.T.A.**

documento di piano
piano delle regole
piano dei servizi

DISPOSIZIONI GENERALI – ATTUAZIONE P.G.T.

PROGETTISTI
Prof. Dott Arch. Christian Campanella

Dott Arch. Luca Bertagnon

data: luglio 2013

INDICE

DOCUMENTO DI PIANO

TITOLO PRIMO – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 01	Oggetto del P.G.T. e delle presenti norme	pag. 003
Art. 02	Elaborati del P.G.T.	pag. 004
Art. 03	Principi interpretativi – Rinvio ad altre disposizioni, difformità e contrasti tra disposizioni – Derghe	pag. 005
Art. 04	Definizioni e norme	pag. 006

TITOLO SECONDO – ATTUAZIONE DEL P.G.T.

Art. 05	Attuazione del P.G.T.	pag. 015
Art. 06	Destinazioni d'uso	pag. 015
Art. 07	Identificazione delle destinazione d'uso	pag. 016
Art. 08	Definizione degli interventi edilizi	pag. 023
Art. 09	Componente geologica	pag. 025
Art. 10	Piani di settore	pag. 025
Art. 11	Reticolo idrico	pag. 025
Art. 12	Normativa Documento di Piano	pag. 026
Art. 13	Direttive per il Piano dei Servizi	pag. 027
Art. 14	Direttive per il Piano delle Regole	pag. 027
Art. 15	Perequazione urbanistica	pag. 029
Art. 16	Compensazione urbanistica	pag. 029
Art. 17	Disciplina del trasferimento dei diritti di costruire	pag. 029
Art. 18	Ambiti di trasformazione	pag. 030
Art. 19	Disciplina dei programmi integrati di intervento (PII)	pag. 037
Art. 20	Sostenibilità ambientale del piano	pag. 037
Art. 21	Monitoraggio degli effetti derivanti dall'attuazione del PGT	pag. 038

PIANO DELLE REGOLE

Art. 22	Generalità, finalità, principi, contenuti	pag. 040
Art. 23	Norme generali	pag. 041
Art. 24	Disciplina per i piani attuativi vigenti	pag. 043
Art. 25	Il tessuto urbano consolidato	pag. 043
Art. 26	NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE	
	Capo I - disposizioni preliminari	pag. 044
	Capo II - disciplina delle destinazioni d'uso	pag. 045
	Capo III - attuazione della disciplina per il NAF	pag. 046
	Capo IV - prescrizioni specifiche	pag. 057
Art. 27	Ambito consolidato prevalentemente Residenziale	pag. 061
Art. 28	Ambito soggetto a pianificazione attuativa	pag. 065
Art. 29	Ambito di pianificazione residenziale in fase Di attuazione	pag. 067

Art. 30	Aree a verde privato-giardini privati di Interesse naturalistico	pag. 068
Art. 31	Edifici esistenti in ambiti prevalentemente agricoli Non destinati ad uso agricolo (edifici isolati E nuclei edificati).	pag. 071
Art. 32	Ambito consolidato produttivo industriale artigianale	pag. 074
Art. 33	Ambito consolidato produttivo zona di deposito inerti	pag. 079
Art. 34	Ambito consolidato produttivo attività terziarie e commerciali	pag. 080
Art. 35	Aree per attrezzature private a servizio pubblico E privato	pag. 083
Art. 36	Ambito del paesaggio agricolo	pag. 087
Art. 37	Ambito agricolo su macro classi	pag. 088
Art. 38	Ambito agricolo di individuazione comunale	pag. 094
Art. 39	Ambito agricolo di individuazione comunale (aziende agricole e aziende orto florovivaistiche)	pag. 095
Art. 40	Ambito del piano di indirizzo forestale (P.I.F.)	pag. 095
Art. 41	Ambito ricadente nel P.L.I.S. R.T.O. (Piano Locale Di interesse Sovracomunale Rile-Tenore-olona)	pag. 095
Art. 42	Ambiti inedificabili di rispetto e vincoli	pag. 097
Art. 43	Ambito ricadente nel piano di assetto idrogeologico (P.A.I.) asta del fiume Olona	pag. 097
Art. 44	Ambiti ricadenti nel reticolo idrico principale e minore	pag. 098
Art. 45	Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile	pag. 098
Art. 46	Ambiti di pericolosità e vulnerabilità del territorio	pag. 098
Art. 47	Classi di pericolosità sismica	pag. 098
Art. 48	Classi di fattibilità economica	pag. 099
Art. 49	Vincolo di rispetto ambientale	pag. 099
Art. 50	Vincolo di rispetto cimiteriale	pag. 101
Art. 51	Vincoli aeroportuali	pag. 101
Art. 52	Edifici esistenti nelle aree di rispetto	pag. 102
Art. 53	Zone per la viabilità	pag. 102
Art. 54	Viabilità carrale	pag. 103
Art. 55	Edifici destinati ad impianti tecnologici	pag. 109
Art. 56	Disposizioni per i distributori di carburante	pag. 109
Art. 57	esame paesistico dei progetti	pag. 110
Art. 58	Zone di rispetto di metanodotti	pag. 110
Art. 59	Zone di rispetto di elettrodotti	pag. 110
Art. 60	Cabine di trasformazione dell'energia elettrica	pag. 111
Art. 61	Recupero ai fini abitativi dei sottotetti	pag. 111
Art. 62	Insedimenti attività commerciali	pag. 111
Art. 63	Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle Persone fisicamente impedito	pag. 111

PIANO DEI SERVIZI

Art. 64	Generalità, finalità, principi e attuazione	pag. 115
Art. 65	Trasferimento dei diritti edificatori nel piano dei servizi	pag. 115
Art. 66	Criteri di compensazione per le aree destinate A servizi pubblici	pag. 117
Art. 67	Dotazione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche	pag. 118

Art. 68	Variazione del fabbisogno di aree per servizi ed Attrezzature pubbliche conseguente ai mutamenti di destinazione d'uso	pag. 122
Art. 69	Aree per servizi ed attrezzature pubbliche	pag. 124
Art. 70	Aree per strade, piazze, percorsi pedonali e spazi pubblici	pag. 132
Art. 71	Impianti di ricetrasmittenti e di telecomunicazione	pag. 132
Art. 72	Variante al piano dei servizi	pag. 132

DOCUMENTO DI PIANO

TITOLO PRIMO
DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 01 - OGGETTO DEL P.G.T. E DELLE PRESENTI NORME

Il Piano del Governo del Territorio (P.G.T.) disciplina l'uso dell'intero territorio comunale.

Le attività comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizia del territorio comunale nonché le attività inerenti il patrimonio edilizio esistente – ivi comprese quelle di modificazione delle destinazione d'uso – sono soggette alle prescrizioni delle vigenti leggi nazionali e regionali, alle presenti norme e, per quanto non in contrasto con esse, alle disposizioni del regolamento edilizio e degli altri regolamenti comunali.

Le presenti norme integrano gli elaborati grafici del P.G.T.

Il P.G.T. dovrà essere sottoposto a sistematica verifica di coerenza, sia nei confronti dell'attendibilità delle previsioni assunte, sia nei confronti dei Piani generali e di settore delle istituzioni a livello sovracomunale.

Art. 02 – ELABORATI DEL PIANO TERRITORIALE DI GOVERNO

Gli elaborati del presente P.G.T. risultano come di seguito elencati:

- 1) Documento di Piano** (analisi a larga scala, primi obiettivi)
- 2) Norme Tecniche di Attuazione** (N.T.A.)
- 3) Modalità di Calcolo Slp e di misurazione** - Allegato B alle N.T.A.
- 4) Tavole di seguito elencate:**
 - Tavola **P1** – Scheda ATr A1
 - Tavola **P2** – Scheda ATr A2
 - Tavola **P3** – Scheda ATr A3
 - Tavola **P4** – Scheda ATr B1
 - Tavola **P5** – Scheda ATr B2
 - Tavola **P6** – Scheda ATr B3
 - Tavola **P7** – Scheda ATr B4
 - Tavola **P8** – Scheda ATr B5
 - Tavola **P9** – Scheda ATr B6
 - Tavola **P10** – Tavola generale ambiti

Art. 03 - PRINCIPI INTERPRETATIVI – RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI

DIFFORMITA' E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI – DEROGHE

Le disposizioni legislative statali e/o regionali, in caso di incompatibilità con la normativa ed i contenuti del P.G.T., prevalgono su queste ultime.

Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali, regionali, regolamenti vari.

In caso di difformità o contrasto tra gli elaborati del P.G.T. prevalgono:

- gli elaborati prescrittivi rispetto agli elaborati di analisi sullo stato di fatto;
- gli elaborati grafici a scala più dettagliata in caso di contrasto o non rispondenza tra documenti prescrittivi;
- la Normativa N.T.A. rispetto agli elaborati grafici.

In caso di contrasto tra il regolamento edilizio ed il P.G.T. prevale quest'ultimo.

I dati planovolumetrici, contenuti nelle schede allegate al P.G.T. hanno valore indicativo, l'edificabilità dei volumi negli ambiti soggetti a pianificazione attuativa, fermo restando le indicazioni di indici edificatori, potrà variare rispetto alle previsioni contenute nelle allegate schede, qualora venga dimostrata a seguito di effettiva e comprovata misurazione dei luoghi una diversa superficie reale.

Le limitazioni e le prescrizioni ed i relativi elaborati grafici dettate dagli studi di settore (adottati o in fase di adozione), Studio Geologico, Reticolo Idrico, Piano per l'illuminazione, Piano di Zonizzazione acustica, che costituiscono parte integrante del P.G.T. dovranno essere rispettate.

Sono ammesse deroghe alle Norme Tecniche di Attuazione solo nei casi consentiti dalla vigente legislazione.

Possono essere ammesse deroghe ai fini di interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche, nei casi e nei limiti previsti dalla vigente normativa.

Per gli atti abilitativi in corso di validità, rilasciati prima dell'adozione del presente P.G.T., si applica, fino alla loro scadenza, la normativa vigente al momento del loro ottenimento.

Le eventuali varianti verranno verificate con la normativa vigente al momento dell'ottenimento del titolo abilitativi.

Art. 04 - DEFINIZIONI E NORME

Nelle presenti Norme tecniche di Attuazione vengono utilizzate le seguenti definizioni ed i seguenti indici edilizio-urbanistici.

SUPERFICI

St = Superficie territoriale (m²)

E' la superficie complessiva di un ambito d'intervento pubblico o privato delimitato dagli strumenti di pianificazione generale o individuata secondo le presenti norme, misurata al lordo delle aree destinate a viabilità stradale ed ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria e/o dotazioni di servizi pubblici o di interesse pubblico e generale, come definite nel Piano dei Servizi. Nonché eventuali aree di rispetto.

Sf = Superficie fondiaria (m²)

E' la superficie di un lotto edificabile misurata al netto delle aree destinate a viabilità stradale ed ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria e/o dotazioni di servizi pubblici o di interesse pubblico e generale, come definite nel Piano dei Servizi, ed eventuali aree di rispetto.

Sm = Superficie minima di intervento (m²)

E' la misura minima della superficie oggetto di intervento.

Sc = superficie coperta (m²)

E' la superficie risultante dalla proiezione orizzontale sul lotto di tutti gli edifici principali ed accessori, compresi i corpi e gli elementi a sbalzo, i porticati, le verande e le tettoie. Sono esclusi dal computo dell'area coperta: i balconi, i cornicioni e le gronde se hanno sporgenza non superiore a m. 1,50 (se superiori a m. 1,50 sono da conteggiare per l'intero oggetto), le pensiline d'ingresso se non superano gli 8 mq. di superficie, le parti di edificio completamente interrato, le piscine e le vasche all'aperto; le aie, le concimaie e le serre, in ambiti agricoli; i piani caricatori in zona industriale.

Slp = superficie lorda di pavimento (m²)

E' la somma delle superfici di tutti i singoli piani dell'edificio, fuori terra, seminterrati ed interrati, calcolata al lordo delle murature perimetrali.

Per le modalità di calcolo VEDERE ALLEGATO.

Sv = Superficie a verde (m²)

Definisce la quantità minima di superficie da destinare a verde o libera da cementificazione tale da garantire la permeabilità del terreno al fine del ravvenamento delle falde.

Le pavimentazioni parziali erbose (cosiddetto "prato armato"), nonché le pavimentazioni in ghiaia e ghiaietto, verranno computate solo al 50% in quanto solo parzialmente permeabili.

La porzione di superficie fondiaria interessata dalla presenza di fabbricati (o parti di fabbricati) interrati non può concorrere a determinare la Superficie a verde.

Sp = Superficie destinata a parcheggio di pertinenza (m²)

Definisce la quantità minima di superficie da destinare a parcheggio di pertinenza dell'edificio. Ai fini del presente indice, il volume dei fabbricati con definizione produttiva industriale e artigianale verrà determinato moltiplicando la Superficie lorda di pavimento (Slp) per un'altezza virtuale di ml 3,50.

Stp = Superficie destinata a parcheggi pubblici (m²)

Definisce la quantità minima di superficie da destinare a spazi per parcheggi pubblici o di interesse pubblico.

St = Superficie destinata a spazi pubblici (m²)

Definisce la quantità minima di superficie da destinare a spazi pubblici o di interesse pubblico.

VOLUME - ALTEZZE EDIFICIO - NUMERO DEI PIANI

H = altezza (m)

L'altezza di un edificio si misura sulla facciata più alta a partire dalla quota del terreno naturale o quota della strada se più bassa (o da quella del terreno sistemato se più basso) fino alla quota di gronda.

La pendenza della falda non potrà essere superiore al 35%.

Sulle vie o sui terreni in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata; nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza, si misura in corrispondenza del punto mediano dell'elemento di maggiore altezza.

Nel caso di edifici contigui, si misura l'altezza di ogni singolo edificio.

Non è ammesso innalzare artificialmente la quota del terreno oggetto di intervento mediante riporti di terra o di altro materiale salvo che nei seguenti casi:

- Quando l'innalzamento sia effettuato al fine di colmare una depressione, naturale del lotto di intervento ed a condizione che l'innalzamento non comporti pregiudizio ai diritti degli altri confinanti;
- Quando l'innalzamento sia effettuato al fine di pareggiare la quota del lotto con la quota del marciapiede dal quale avviene l'accesso al lotto medesimo ed a condizione che l'innalzamento non comporti pregiudizio ai diritti degli altri confinanti.

Non sono soggette a rispetto dell'altezza, compatibilmente con esigenze ambientali: i tralicci di elettrodotti, i volumi tecnici (extracorsa ascensori, serbatoi idrici), i pennoni ed i campanili.

Nelle zone a funzione produttiva l'altezza massima si misura dalla quota del terreno naturale o quota della strada se più bassa (o da quella del terreno sistemato se più basso) alla quota di imposta della copertura (intradosso della trave o capriata di sostegno della copertura). Nel caso di coperture inclinate si considera l'altezza media della struttura di copertura, misurata alla quota di imposta della copertura (intradosso della trave o capriata di sostegno della copertura).

Altezza media Ponderale

L'altezza media ponderale è calcolata dividendo il volume della parte dei locali posti al di sotto della copertura la cui altezza superi metri 1,50 per la superficie relativa.

V = volume (m³)

Il volume delle costruzioni residenziali e terziarie è calcolato convenzionalmente moltiplicando le superfici lorde di pavimento (Slp) dei singoli piani per l'altezza teorica di metri 3, indipendentemente dalla loro altezza effettiva fino ad un massimo di 3.50 metri all'intradosso del solaio.

Oltre i 3.50 metri il volume è da calcolarsi moltiplicando la superficie lorda per l'altezza effettiva.

Per gli edifici a funzione produttiva il volume si calcola moltiplicando la Slp per l'altezza intercorrente tra il piano di calpestio e l'intradosso dell'ultimo piano agibile.

Vanno altresì a determinare volume i sottotetti qualora non assolvano l'esclusiva funzione pertinenziale di isolamento dell'edificio o dell'unità immobiliare.

Vanno a determinare volume i locali ricavati nei sottotetti degli edifici (esistenti e futuri) che presentano i requisiti necessari per la loro trasformazione in locali abitabili in

applicazione del Titolo IV Capo I L.R. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni; in questo caso il volume si calcola moltiplicando la SIp dei sottotetti per l'altezza teorica di mt. 3.

Np = numero dei piani fuori terra

E' il numero totale dei piani interamente fuori terra e si contano sul prospetto più alto dell'edificio.

Intradosso

La superficie inferiore, in vista, di un arco, di una volta e di un solaio. Per "misura all'intradosso" s'intende il punto più alto dell'intradosso stesso.

INDICI

It = Indice di fabbricabilità territoriale (m^3/m^2)

Esprime il volume espresso in m^3 . che si può costruire su ogni m^2 di area edificabile a prevalente carattere residenziale.

lea = Indice di edificazione d'ambito (m^3/m^2)

Esprime la volumetria che deve essere obbligatoriamente prevista e convenzionata all'interno di un Piano Attuativo (P.A) o Ambito di trasformazione (Atr).

lezp = Indice di edificabilità nelle zone produttive

Esprime il rapporto (%) numerico tra la superficie utile lorda complessiva espressa in m^2 di tutti i piani degli edifici e l'area edificabile espressa anch'essa in m^2 .

Ut = indice di utilizzazione territoriale (m^2/m^2)

Esprime la superficie lorda di pavimento massima (SIp) ammessa per ogni m^2 di superficie territoriale (St) interessata dall'intervento.

If = indice di fabbricabilità fondiaria (m^3/m^2)

Esprime il volume massimo costruibile per ciascun mq di superficie fondiaria.

Uf = indice di utilizzazione fondiaria (m^2/m^2)

Esprime la superficie lorda di pavimento (SIp) massima realizzabile per ogni mq. di superficie fondiaria (Sf) interessata dall'intervento.

Rc = rapporto massimo di copertura (%)

Esprime il rapporto numerico, espresso in percentuale, tra la superficie coperta e la superficie fondiaria del lotto.

Rsv = Rapporto di superficie a verde (%)

Esprime il rapporto tra superficie da destinare a verde o libera da cementificazione (Sv) e la Superficie fondiaria (Sf) del lotto

Rsp = Rapporto di superficie destinata a parcheggio di pertinenza (%)

Esprime il rapporto per ogni m³ di volume (V) o per ogni m² di Superficie lorda di pavimento (Slp) dell'edificio e la superficie da destinare a parcheggio di pertinenza dell'edificio (Sp) Ai fini del presente indice, il volume dei fabbricati con definizione produttiva industriale e artigianale verrà determinato moltiplicando la Superficie lorda di pavimento (Slp) per un'altezza virtuale di ml 3,50.

Rstp = Superficie destinata a parcheggi pubblici (%)

Esprime il rapporto tra la quantità minima di superficie da destinare a parcheggi pubblici o di interesse pubblico ed il n° teorico degli abitanti insediabili o per ogni m² di Superficie lorda di pavimento (Slp) .

Rst = Superficie destinata a spazi pubblici (%)

Esprime il rapporto tra la quantità minima di superficie da destinare a spazi pubblici o di interesse pubblico ed il n° teorico degli abitanti o per ogni m² di Superficie lorda di pavimento (Slp) .

DEFINIZIONE DI DISTANZA

Df = distanza tra fabbricati (m)

La distanza tra fabbricati é la distanza minima misurata in proiezione orizzontale tra due fabbricati che si fronteggiano (vedere ALLEGATO).

Dc = Distanza dal confine di proprietà e dal confine di zona

E' la distanza minima misurata in proiezione orizzontale tra il punto del fabbricato più vicino ed il confine di proprietà considerato (vedere ALLEGATO).

Ds = distanza dalla strada

E' la distanza minima misurata in proiezione orizzontale tra il punto di fabbricato più vicino ed il confine della strada, inteso come limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato.

In assenza di questo, il confine é costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada é in rilevato, oppure dal ciglio superiore della scarpata se la strada é in trincea (D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285, art. 3, c. 1. p.to 10 e relativo Regolamento di attuazione e successive modificazioni ed integrazioni). (Vedere ALLEGATO).

ALTRE DEFINIZIONI

Pe = Perimetro dell'edificio (m)

E' il perimetro della struttura definito da tutte le strutture edificate fuori terra, verticale ed oblique compresi pilastri, colonne, tiranti, saette e puntoni.

Le strutture orizzontali a sbalzo (gronde, balconi, sporti aperti ecc...) concorrono a definire il Perimetro solo se la loro sporgenza dal filo della facciata risulta superiore a m. 1,50.

Sagoma dell'edificio

E' l'involuppo delle superfici esterne racchiudenti il volume dell'edificio.

Unità Edilizia

E' l'entità edilizia dotata di propria autonomia compositiva, distributiva e/o strutturale.

Tipologia Edilizia

E' il modello organizzativo degli spazi, dei volumi e dello schema distributivo funzionale, riscontrabile sistematicamente come insieme di caratteri tipici di una pluralità di organismi edilizi presenti sul territorio.

Lotto di Pertinenza

E' l'area asservita o da asservire ad una costruzione o ad un servizio

Area di Pertinenza fondiaria (mq)

Per area di pertinenza fondiaria degli edifici esistenti si intende l'area calcolata sulla base degli indici di fabbricabilità previsti dal presente piano. Al fine del rilascio del titolo abitativo edilizio é richiesta l'individuazione planimetrica delle aree di pertinenza fondiaria.

Parete Finestrata

E' la parete di un edificio in cui sono realizzate finestre atte alla aerazione e/o illuminazione di vani interni di qualsiasi tipo e dimensione, sia abitabili/agibili che non abitabili/agibili.

Fabbricati accessori

Si definiscono "accessori" quei vani o fabbricati che sono destinati al servizio di un edificio residenziale, produttivo o commerciale, quali autorimesse, lavanderie, locali per attrezzi, piccoli depositi, cantine, centrali termiche e simili, strutture prefabbricate in legno di aspetto decoroso aventi dimensioni strettamente necessarie per il ricovero di attrezzi di giardino.

I fabbricati accessori non possono essere abitati e la loro destinazione non può essere modificata senza autorizzazione comunale e senza uniformarsi alle prescrizioni delle presente NTA.

Per motivi di ordine igienico, estetico o di altra natura, l'Amministrazione comunale può sempre prescrivere, anche nello specifico titolo abilitativo generico ed a suo giudizio discrezionale, che i fabbricati accessori vengano integrati nell'edificio principale.

Parcheggio

E' la superficie espressa in m² ricavata all'interno o all'esterno di un edificio, dotata di idonea pavimentazione, riservata allo stazionamento di automezzi. Tale superficie deve avere una dimensione minima 10 m².

Accesso carrabile

Si considera accesso ogni entrata carrabile da un lotto ad una strada pubblica o privata aperta al pubblico transito.

Ciglio stradale

Si definisce ciglio stradale la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

Allineamento

E' la linea su cui deve sorgere obbligatoriamente l'edificio

Arretramento

Consiste nella distanza minima che l'edificio deve osservare da un'infrastruttura viaria o da una pubblica attrezzatura. Si misura dal punto del fabbricato più vicino al confine dell'area pubblica esclusi i balconi aperti e le gronde sporgenti meno di metri 1,50.

Filo di fabbricazione

Si definisce filo di fabbricazione il perimetro esterno delle pareti della costruzione, includendo le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani di scale ed ascensori appoggiati a terra. Sono esclusi gli elementi decorativi e balconi, sporti di gronda e simili, purché contenuti nella misura di 1,50 metri.

Opere di urbanizzazione

Sono l'insieme delle opere necessarie per rendere un'area idonea ad accogliere degli insediamenti abitativi o produttivi e perciò idonea ad usi edilizi.

Si distinguono in opere di urbanizzazione primaria ed opere di urbanizzazione secondaria.

Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle definite dall'art. 44 comma 3 della L.R. 12/2005 e s.m.i..

Le opere di urbanizzazione secondaria sono quelle definite e dall'art. 44 comma 4 della L.R. 12/2005 e s.m.i..

TITOLO SECONDO
ATTUAZIONE DEL P.G.T.

Art. 05 - ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Il presente P.G.T. e le previsioni in esso contenute si attuano tramite Piani Attuativi così come previsto dalla normativa vigente sia regionale che nazionale.

I tipi di Piano Attuativo da adottare negli Ambiti di trasformazione, per l'attuazione delle previsioni del P.G.T. sono specificate nelle allegare schede che sono riferite a ciascun Ambito di trasformazione.

Ove negli ambiti di trasformazione venga data precisa indicazione di percorsi stradali carrali e/o ciclopeditoni, questi dovranno essere realizzati sul sedime previsto dagli elaborati di P.G.T.; l'Amministrazione Comunale potrà autorizzare eventuali modifiche e/o traslazioni, dei percorsi viabilistici nel caso di soluzioni alternative che siano migliorative rispetto alle previsioni e che rispondano anch'esse alle necessità pubbliche.

Art. 06 - DESTINAZIONI D'USO

Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti urbanistici per l'area o per l'edificio, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio.

E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dal PGT a titolo di pertinenza o custodia. Le destinazioni principali, accessorie o compatibili, possono coesistere senza limiti di percentuali, il passaggio dall'una all'altra categoria é permesso nel rispetto delle presenti NTA e sono disciplinate dagli articoli 51-52-53 della L.R. 12/2005 e s.m.i..

Nei documenti presentati per l'ottenimento del titolo abilitativi e per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni relativamente alle destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati.

Art. 07 - IDENTIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

Il .PG.T. definisce le destinazioni d'uso ammissibili e non ammissibili nei diversi ambiti urbanistici per tutto il territorio comunale, per assicurare uno sviluppo ordinato delle varie funzioni. Per ciascun intervento proposto, le destinazioni consentite sono individuate (per categoria o sotto categoria) con le sigle di cui al seguente articolo.

CATEGORIE DI DESTINAZIONI D'USO

Il P.G.T. individua le seguenti categorie e sottocategorie di destinazioni, nonché le corrispondenti tipologie d'uso:

A – FUNZIONE ABITATIVA:

A1 – Residenza ordinaria e relativi accessori

Gli alloggi e i servizi di pertinenza agli alloggi (cantine, soffitte, scale, androni, locali comuni, spazi per impianti tecnologici, ricoveri privati di veicoli e simili);

A2 – Residenza rurale

Le abitazioni organicamente ordinate al soddisfacimento delle necessità abitative degli addetti alle zone agricole zootecniche, nonché dei loro nuclei familiari, costituite dagli alloggi e dai servizi di pertinenza agli alloggi.

B – FUNZIONI TERZIARIE:

B1 – Direzionali

Comprehensive delle funzioni di rappresentanza, di direzione, di amministrazione, pubbliche o private, che abbiano autonomia insediativa, ivi incluse le funzioni di supporto e di servizio e quelle volte a soddisfare le esigenze degli addetti; esse si articolano in:

B1.1 – strutture private, senza attività di diretta erogazione di servizi rivolti al grande pubblico; quali: ausiliari finanziari e delle assicurazioni; agenzie di mediazione per la compravendite e la locazione di immobili e terreni; agenzie di viaggio e simili; agenzie di servizi contabili ed affini; studi tecnici ed affini; agenzie di pubblicità e pubbliche relazioni; società per studi di mercato, di consulenza organizzativa, di informatica e simili; agenzie di informazioni; gli studi professionali (consulenti legali, commerciali e fiscali; notai; medici; ingegneri; architetti; artisti e letterati; altri esercenti libere professioni); i centri di calcolo, intesi come spazi prevalentemente adibiti alla produzione di servizi di acquisizione e di elaborazione elettronica di dati;

B1.2 strutture a concorso pubblico, ovvero gli uffici aperti al pubblico, quali: gli uffici delle pubbliche amministrazioni per la richiesta ed il rilascio di certificazioni, di procedimenti abilitativi, di prestazioni assistenziali diverse da quelle di intervento curativo, e simili; gli uffici postelegrafonici; i posti telefonici pubblici; gli sportelli bancari ed assicurativi; gli uffici giudiziari, ecc.

B2 – Commerciali

Ovvero tutte le attività attinenti la vendita al dettaglio di qualsiasi prodotto; esse si articolano in:

B2.1 – esercizi di vicinato, intesi come locali di esercizi singoli e non integrati, adibiti alla vendita con superficie non superiore a 150 mq., secondo le definizioni di cui alla vigente legislazione; rientrano in questa categoria pubblici esercizi come le rosticcerie, le attività di servizio alla casa ed alle altre attività urbane in genere (quali le riparazioni ed i noleggi di beni di consumo personali e domestici; le riparazioni, le manutenzioni ed i noleggi di macchine per ufficio e simili);

B2.2 – medie strutture di vendita, intese come gli esercizi di vendita al dettaglio o all'ingrosso con superficie di vendita superiore a 150 mq. e inferiore a 1500 mq., secondo le definizioni di cui alla vigente legislazione, la superficie massima di 1500 mq. secondo le indicazioni fornite dalla Provincia è ridotta nelle seguenti dimensioni massime: per la vendita di soli prodotti alimentari la superficie commerciale concedibile non potrà superare i 400 mq.; per la vendita di prodotti non alimentari la superficie non dovrà superare i 600 mq., nelle aree diverse dagli ambiti del nucleo di antica formazione e dagli ambiti consolidati non potrà essere superiore a 1000 mq.;

B2.3 – grandi strutture di vendita e centri commerciali, intese come gli esercizi di vendita al dettaglio o all'ingrosso con superficie di vendita superiore a 1500 mq., secondo le definizioni di cui alla vigente legislazione, o come esercizi di vendita al dettaglio formati da unione di esercizi di vicinato e medie strutture di vendita riunite in un'unica struttura commerciale dotata di servizi e di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; quale media struttura il centro commerciale dovrà essere oggetto di specifica domanda ed autorizzazione, se superiore ai 1500 mq. l'autorizzazione dovrà essere concessa dalla Regione.

Per superficie di vendita del centro commerciale si intende quella derivante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

B2.4 – commercio di carburanti per veicoli, intesi come esercizi singoli e non integrati e complementari con altre, prevalenti, attività; ivi comprese le attrezzature di assistenza e di lavaggio dei veicoli, nonché le piccole attività di vendita al dettaglio di articoli connessi alla mobilità su gomma e altri articoli.

B2.5 – commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche, inteso come l'attività di vendita al minuto, o di somministrazione al pubblico di alimenti o bevande, esercitata su spazi scoperti mediante impianti anche fissati permanentemente al suolo, ma rimovibili (chioschi);

B2.6 – esposizioni merceologiche, intese come fiere-mercato, fiere campionarie, mostre mercato, nonché ogni altra esposizione o mostra, di qualsiasi settore merceologico, volta alla vendita diretta o promozionale dei prodotti esposti;

B3 – Pubblici esercizi

Attività per la somministrazione ed il consumo di alimenti e bevande, compresi dei servizi di pertinenza, dei magazzini, dei depositi, dei spazi tecnici ecc. funzionali all'attività principale (bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche, osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie, pub, tavole calde, fast-food, ecc.) si articolano in:

B3.1 – bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione;

B3.2 – osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie, pub, tavole calde, fast-food, ecc.

B4 – Attrezzature di servizio

Attrezzature pubbliche o private per attività diverse, articolate in:

B4.1 – attrezzature sociali e culturali, pubbliche e private, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto; suddivise in :

- **B4.1.1** – musei, intesi come luoghi di raccolta ed esposizione permanente di beni culturali, nonché di svolgimento di ogni connessa attività di ricerca, manutenzione e divulgazione;
- **B4.1.2** – sedi espositive, intese come luoghi di effettuazione di mostre od esposizioni, di norma temporanee e/o periodiche, non finalizzate alla vendita diretta o promozionale degli oggetti esposti;
- **B4.1.3** – biblioteche, intese come strutture per la conservazione e la consultazione di libri e simili, aventi autonomia insediativa e funzionale;

- **B4.1.4** – archivi, intesi come strutture per la conservazione e la consultazione di documenti e simili, aventi autonomia insediativa e funzionale;

B4.2 – attrezzature scolastiche, pubbliche e private, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto; esse si articolano in:

- **B4.2.1** asili nido, scuole materne;
- **B4.2.2** scuole primarie, scuole secondarie inferiori;

B4.3 – attrezzature sanitarie ed assistenziali, pubbliche e private, per le prestazioni assistenziali di intervento curativo, comprensive delle attrezzature complementari, di supporto e di servizio, ivi incluse quelle atte a soddisfare le esigenze degli addetti; sono diversamente considerate le utilizzazioni per :

- **B4.3.1** – ambulatori e centri di primo soccorso;
- **B4.3.2** – cliniche e ambulatori veterinari;
- **B4.3.3** – ricoveri per animali.

B4.4 - strutture, attrezzature, sedi di associazione e/o organizzazioni politiche, economiche, sociali, culturali, ricreative, assistenziali, religiose, aventi autonomia insediativa e funzionale, ed aventi caratteristiche che non ne permettano l'assimilazione ad altra utilizzazione;

B4.5 – attrezzature ricreative e di spettacolo, pubbliche e private, comprensive, oltre che degli spazi direttamente funzionali all'effettuazione delle specifiche attività e/o destinati agli utenti ed agli spettatori, delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto; sono diversamente considerate le utilizzazioni per:

- **B4.5.1** teatri; cinematografi; auditorium; locali di spettacolo, locali diversi;
- **B4.5.2** – sale di ritrovo e da gioco; locali da ballo;
- **B4.5.3** – grandi strutture di intrattenimento, quali discoteche e simili;
- **B4.5.4** – impianti per lo spettacolo sportivo, quali stadi, palasport e simili;

B4.6 – attrezzature sportive, pubbliche e private, comprensive, oltre che degli spazi direttamente funzionali all'effettuazione delle specifiche attività e/o destinati agli utenti ed agli spettatori, delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto, quali impianti scoperti per la pratica sportiva; maneggi, per la pratica dell'equitazione; impianti coperti per la pratica sportiva, quali palestre, piscine e simili;

B4.7 - attrezzature religiose, intese come i luoghi di esercizio dei culti, comprensivo delle funzioni direttamente complementari, di servizio e di supporto;

B4.8 – attrezzature cimiteriali, intese come impianti e strutture per la tumulazione ed il culto dei defunti, comprensivi degli spazi tecnici e funzionali alla loro gestione, nonché di servizio al pubblico;

B5 – Attrezzature tecnologiche

Intese come gli impianti di gestione delle reti tecnologiche e di erogazione di servizi tecnologici, non inclusi in altri numeri del presente comma, quali centrali di trasformazione, di decompressione, di pompaggio e simili, impianti di regolazione, adduzione, distribuzione e smaltimento delle acque, impianti per lo stoccaggio e/o il trattamento di rifiuti solidi, e simili, in ogni caso comprensivi degli elementi complementari, di servizio e di supporto specificamente richiesti.

B6 – Parcheggi

Aree, zone a parcheggio comprensive di ogni attività relativa alla sosta dei mezzi di trasporto su gomma, ivi compresi percorsi carrabili e di sosta; sono praticamente considerate le utilizzazioni per:

B6.1 – parcheggi di relazione, interrati, a raso, comprensivi delle attrezzature di servizio e di supporto;

B6.2 - autorimesse, mono o multipiano, comprensive degli spazi di manovra ed accessori quali rampe, corsie e simili, nonché delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto;

C – FUNZIONI PRODUTTIVE:

C1 – Artigianali

Per esse si intendono gli spazi funzionali allo svolgimento di attività, sia artigianali che industriali, di produzione di beni, comprensive delle attività di produzione in senso stretto (progettazione, lavorazione, gestione della produzione, movimentazione e magazzinaggio), delle attività logistiche e delle connesse attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (amministrative, commerciali, ivi compresa la vendita al dettaglio al pubblico, di gestione del personale e dei materiali e simili).

C1.1 – Attività manifattiere; per esse si intendono di formazione delle conoscenze e dell'informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, marketing, pubblicità, e simili), nonché delle funzioni volte a soddisfare esigenze degli

addetti (preparazione e consumo di cibo, servizi igienico-sanitari, di assistenza e simili).

C1.2 – Artigianato di servizio, comprensivo delle attività di servizio alla persona (quali i servizi dei saloni di parrucchiere e degli istituti di bellezza; i servizi di lavanderia, pulitura a secco e tintura di articoli tessili e pellicce; gli studi fotografici e simili).

C2 – Attività di spedizione e trasporto

Si intendono le attività di spedizione e trasporto delle merci, ivi inclusi i magazzini e/o i depositi, i relativi spazi di servizio e di supporto, uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti e per processi produttivi strettamente complementari, quali spedizionieri, corrieri, ecc.

C3 – Attività produttive agricole

Si intendono le attività connesse alla produzione agricola quali stalle, silos, magazzini per il ricovero dei mezzi, impianti per la conservazione e la trasformazione di prodotti, locali per la vendita dei prodotti aziendali, ecc.

D – FUNZIONI AGRICOLE:

D1 – Ordinaria coltivazione del suolo

Intesa come l'utilizzazione agricola esercitata secondo gli ordinamenti colturali ed i metodi di coltivazione locali.

D2 – Zootecnia

Intesa come attività di allevamento di specie faunistiche, normalmente svolta mediante l'utilizzo di specifici annessi rustici configurati come ricoveri per animali di allevamento. Tali attività sono frequentemente connesse a vasche di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica, con conseguente applicazione delle tecniche di spandimento agronomico. Fatti comunque salvi i regolamenti locali in materia igienico-sanitaria.

D3 – Attività ricettive agricole

Quali gli esercizi agrituristici.

E – FUNZIONI RICETTIVE:

E1 – Attività Alberghiere

Attività volte a rispondere alla domanda di soggiorno temporaneo in strutture a gestione unitaria ed a rotazione d'uso, includenti sia le parti adibite ad uso riservato (stanze con o senza servizi, miniappartamenti e simili) sia le eventuali parti ad uso comune, di soggiorno e di ritrovo, o di servizio (ristoranti e bar interni, sale di lettura o di riunione, cucine, lavanderie e simili); esse si articolano in:

E1.1 – attività ricettive alberghiere, quali alberghi, motel, ecc;

E1.2- attività ricettive non alberghiere, quali esercizi di affittacamere, ecc.

Art. 08 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Al fine della attuazione delle previsioni del presente P.G.T., gli interventi edilizi ed urbanistici vengono classificati nelle sottoelencate categorie d'intervento.

La definizione degli interventi edilizi di cui sotto, stabiliti dall'art. 27 della L.R. 12/2005 e s.m.i., prevalgono sulle disposizioni degli atti di pianificazione territoriale e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'art. 29, comma 4, del D.Lgs. 42/2004.

Interventi di Manutenzione Ordinaria (IMO)

Rientrano in questa categoria gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impegno di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.

Interventi di Manutenzione Straordinaria

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

Gli interventi di manutenzione straordinaria non prevedono , né consentono modificazioni del disegno di facciata, delle destinazioni d'uso, alterazione dei volumi, maggiorazione del numero e della superficie delle singole unità abitative immobiliari.

Interventi di Restauro e di Risanamento Conservativo

Gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Interventi di ristrutturazione edilizia

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Interventi di Nuova Costruzione

quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie sopra definite e precisamente:

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

Interventi di Ristrutturazione Urbanistica

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

Art. 09 - COMPONENTE GEOLOGICA

Il Piano di Governo del Territorio é supportato dallo studio della Componente Geologica, Idrologica e Sismica del Piano di Governo del Territorio. Lo studio della Componente Geologica, Idrologica e Sismica del Piano di Governo del Territorio allegato é redatto ai sensi della normativa vigente e costituisce parte integrante del Documento di Piano delle Regole del presente P.G.T..

E' fatto obbligo attenersi ai contenuti di tale studio geologico la cui normativa é allegata e parte integrante del P.G.T..

Art. 10 - PIANI DI SETTORE

Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il P.G.T. si avvale dei Piani di Settore che il Comune ha attivato o si impegna ad attivare:

- Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.G.S.) ai sensi della Direttiva 3 marzo 1999 – Presidenza del Consiglio dei Ministri, Dipartimento delle Aree Urbane, della L.R. n. 26/2003, e del regolamento Regionale n. 3/2005;
- Piano di Zonizzazione acustica del territorio comunale, redatta ai sensi della L. 447/95 e della L.R. n. 13/2001 ed approvato dall' A.C.
- Piano dell'illuminazione ai sensi del D.d.g. n. 8950 del 03/08/2007 e L.R. n. 17/2000.
- Piani sottoservizi

Il regolamento per la realizzazione dei servizi del sottosuolo (P.U.G.S.S.), allegato al Piano dei Servizi, verrà reso operativo mediante apposito atto amministrativo con il quale verranno definiti i costi e le tariffe per la realizzazione dei sottoservizi.

Art. 11 - RETICOLO IDRICO

L'Amministrazione Comunale ha individuato il reticolo idrico minore così come previsto dalla Delibera di Giunta Regionale 25 gennaio 2002, n. 7/7868 e successiva variante D.G.R. del 01 agosto 2003 n. 7/13950 in attuazione dell'art. 3 comma 114 della L.R. 1/2000 tale studio, una volta adottato, costituirà parte integrante del PGT.

Art. 12 - NORMATIVA DOCUMENTO DI PIANO

Il Documento di Piano , previsto dall'art. 8 della L.R. 12/05, é l'atto attraverso il quale si definisce un'impostazione strategica alle ipotesi di sviluppo del territorio e deve raffigurare i processi in atto ed indicare il quadro mediante il quale le linee di sviluppo che l'Amministrazione Comunale intende perseguire troveranno definizione. In questo documento, verranno individuati gli ambiti di trasformazione, fissati in linea di massima gli indici edificatori, i diritti edificatori, vengono sostanzialmente - in base ad un'analisi ricognitiva-conoscitiva - dettati gli obiettivi e fissate delle grandezze insediabili/attuabili in modo quantitativo; non conterrà previsioni che producono effetti diretti sul regime dei suoli (art. 8 comma 3), il documento non potrà contenere indicazioni prescrittive e vincolanti sul regime dei suoli, ma soltanto previsioni strategiche e vincolanti per gli altri due atti componenti il P.G.T. ossia il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole.

Il Documento di Piano pone gli obiettivi generali di sviluppo, determina obiettivi finalizzati alla riqualificazione del territorio alla minimizzazione del consumo del suolo, all'utilizzo ottimale delle risorse territoriali, al miglioramento dell'assetto viabilistico, individua gli ambiti di trasformazione assoggettati a Piano Attuativo, definisce i criteri di compensazione di perequazione e di incentivazione.

Gli obiettivi che il Piano di Governo del Territorio intende perseguire sono:

- contenere il consumo di suolo libero, coniugando la salvaguardia del territorio rurale ad una moderata attività edilizia di completamento mediante azioni di controllo qualitativo e quantitativo dello sviluppo insediativo da realizzarsi in modo prioritario al fine di risolvere determinate criticità urbane ed ambientali;
- sviluppare e potenziare l'economia legata alle specificità del contesto territoriale locale mediante azioni di potenziamento ed espansione delle aree produttive esistenti e individuazione di nuove aree finalizzate ad una riqualificazione infrastrutturale e allo sviluppo di attività al fine di rispondere alle esigenze occupazionali locali;
- recuperare e valorizzare la forma urbana, anche mediante un rapporto più equilibrato fra aree edificate e spazi aperti mediante azioni di incentivazione e recupero del nucleo storico attraverso il mantenimento dei caratteri architettonici ambientali;
- perequazione e compensazione urbanistica intesi come strumenti di gestione del Piano, incentrati su un'equa distribuzione di diritti e oneri;
- miglioramento dell'assetto viabilistico e della mobilità urbana e sostenere l'adozione di forme alternative di mobilità mediante azioni di riqualificazione

viaria, integrazione del sistema viario esistente attraverso la creazione, nelle nuove zone di intervento, di reti stradali urbane e percorsi ciclo-pedonali.

Art. 13 - DIRETTIVE PER IL PIANO DEI SERVIZI

Il Piano dei servizi previsto dall'articolo 9 della L.R. 12/05, ha il fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale a supporto per le destinazioni e funzioni insediate e previste; le previsioni in esso contenute e concernenti le aree necessarie per il potenziamento, mantenimento e realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico hanno carattere prescrittivo e vincolante.

Il Piano dei Servizi ha la funzione di costruire e mantenere la parte pubblica della città, il funzionamento concreto dei servizi che garantiscono benessere ai propri cittadini, valutando prioritariamente l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio, anche con riferimento ai fattori di qualità, fruibilità e accessibilità; la non sufficienza o l'inadeguatezza delle strutture e delle attrezzature disponibili fa sì che il Piano quantifichi i costi ed individui le modalità di intervento per adeguare questi servizi alle esigenze sia della popolazione stabilmente residente che per la popolazione insediabile mediante la previsione del Documento di Piano e per quella gravitante sul territorio.

Il Piano dei Servizi per il Comune di Lonate Ceppino assume le seguenti finalità strategiche:

- razionalizzazione e nuova realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, garantendo un sistema di servizi capillare ed efficiente mediante il miglioramento e potenziamento qualitativo delle aree a verde pubblico e potenziamento dell'attuale dotazione di parcheggi;
- sostenere l'adozione di forme alternative di mobilità mediante il potenziamento della rete ciclo-pedonale e la valorizzazione e tutela della rete di strade bianche;

Art. 14 - DIRETTIVE PER IL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole previsto dall'art. 10 della L.R. 12/2005 ha la funzione di dettare le norme per l'utilizzo delle aree edificate e per gli ambiti non soggetti a trasformazione, disciplina pertanto solo gli ambiti della parte di territorio consolidato regolando le questioni di uso e riuso degli edifici esistenti, delle aree interstiziali e aree di completamento ancora libere.

Il Piano delle Regole definisce gli ambiti del tessuto urbano consolidato, le parti cioè del territorio in cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprese le aree libere intercluse o di completamento; individua e recepisce le previsioni prevalenti e vincolanti contenute nei piani sovraordinati (PTR, PTCP, ecc.); indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa nazionale e regionale; individua le aree e gli edifici a rischio di incidente rilevante; individua le aree con pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica dettando le norme e prescrizioni a cui queste aree devono assoggettarsi in caso di attività di trasformazione; individua inoltre le aree destinate all'agricoltura, quelle non soggette a trasformazione urbanistica e quelle di valore paesistico-ambientale ed ecologiche.

Negli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano delle Regole, identifica i nuclei di antica formazione, le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, le modalità d'intervento nel rispetto dell'impianto urbano esistente nonché i criteri per la valorizzazione degli immobili vincolati. Per questi ambiti definisce i parametri da rispettare negli interventi di nuova costruzione e sostituzione in merito, alle caratteristiche tipologiche, alla consistenza energetica e di mitigazione. Per quanto riguarda le aree destinate all'attività agricola detta gli interventi ammissibili nel rispetto di quanto previsto dagli art. 59 e 60 della L.R. 12/2005 i quali hanno effetti prevalenti su tutto e determina gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento per gli edifici esistenti, le modifiche interne e la realizzazione di volumi tecnici, individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli e ne detta la normativa d'uso. Dispone norme per le aree di rilevanza paesaggistico-ambientale e nelle aree non soggette a trasformazione individua gli edifici esistenti e la loro disciplina d'uso.

Gli obiettivi che il Piano delle regole intende conseguire sono:

- valorizzazione delle risorse paesaggistiche, naturalistiche e delle reti ecologiche, mediante tutela della risorsa idrica e del reticolo idrico minore, valorizzazione e salvaguardia delle aree di pregio naturalistico e degli ambiti di rilevanza paesaggistica;
- tutela del territorio agricolo come risorsa ambientale, mediante la valorizzazione e la tutela delle aree agricole;
- salvaguardia e valorizzazione del tessuto edilizio del nucleo di antica formazione mediante norme specifiche;
- definizione degli ambiti del tessuto consolidato;
- individuazione delle aree non soggette a trasformazione urbanistica;

- individuazione degli immobili soggetti a vincolo sia architettonico che paesaggistico;
- individuazione delle aree destinate all'agricoltura.

Art. 15 - PEREQUAZIONE URBANISTICA

La L.R. 12/2005, introducendo il concetto di perequazione (art. 11) nella stesura del P.G.T., ha identificato due diverse tecniche di approccio a questa pratica: la perequazione di comparto e la perequazione estesa o su vasta scala.

Il Comune di Lonate Ceppino adotta il sistema di perequazione di comparto che trova applicazione negli ambiti di trasformazione AT.

L'attuazione della perequazione nell'ambito di un comparto é determinata applicando lo stesso indice edificatorio territoriale (It) all'intera area inclusa nella perimetrazione indipendentemente dalla destinazione funzionale definita dal PGT o all'interno dello strumento attuativo. L'edificabilità consentita in applicazione dell'indice territoriale (It) sarà realizzata sui lotti effettivamente edificabili, definiti in sede di pianificazione attuativa.

Art. 16 - COMPENSAZIONE URBANISTICA

La compensazione urbanistica é determinata attribuendo a tutte le aree private destinate dal PGT alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale e non incluse negli ambiti di trasformazione, una potenzialità edificatoria teorica espressa in mc trasferibile sulle aree ricomprese nell'ambito di trasformazione residenziale ATr.

Art. 17 - DISCIPLINA DEL TRASFERIMENTO DEI DIRITTI DI COSTRUIRE

La capacità edificatoria teorica di cui al precedente articolo si traduce in diritti volumetrici che si generano a favore dei privati proprietari delle aree destinate a "infrastrutture pubbliche a servizio della residenza o delle attività produttive", individuate negli elaborati progettuali del Piano dei Servizi, nel momento in cui esse vengono cedute gratuitamente al Comune.

I privati proprietari delle aree destinate a infrastrutture pubbliche, sulle quali sono maturati i diritti volumetrici di cui sopra, hanno la facoltà di cedere tali diritti ai soggetti attuatori dell'ambito di trasformazione residenziale (ATr) per il raggiungimento dell'indice di edificazione d'ambito (Iea).

Gli ambiti di trasformazione residenziali sono disciplinati da due distinti indici: l'indice territoriale (It) e l'indice di edificazione d'ambito (Iea) definiti all'art. 5 delle presenti NTA.

L'indice territoriale (It) dell'ambito di trasformazione residenziale (ATr) esprime il volume assegnato a ciascun mq. di area inclusa nella perimetrazione di ogni ambito di trasformazione soggetto a Piano Attuativo .

L'indice di edificazione d'ambito (Iea) determina la volumetria che deve essere obbligatoriamente convenzionata all'interno di un Piano Attuativo.

La differenza tra l'indice di edificazione e l'indice territoriale di ambito definisce la volumetria compensativa necessaria per la realizzazione delle previsioni del Piano.

Tale volumetria deve essere acquisita attraverso il meccanismo del conferimento dei diritti volumetrici degli ambiti destinati a servizi, esterni agli ambiti di trasformazione, oppure attraverso l'acquisizione diretta di capacità edificatorie che sono nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale finalizzate al raggiungimento degli obiettivi stabiliti dal Piano dei Servizi.

Al fine di conseguire i propri obiettivi strategici definiti nel Documento di Piano e nel Piano dei Servizi, l'Amministrazione Comunale di Lonate Ceppino può trasferire, ai privati che li richiedano, i diritti edificatori di propria disponibilità (previsti nelle NTA del Piano dei Servizi). I diritti edificatori, così ceduti, saranno utilizzati negli Ambiti di Trasformazione Residenziale per il raggiungimento dell'indice di ambito.

L'Amministrazione Comunale stabilirà il valore dei propri diritti volumetrici con apposita deliberazione. Tale valore verrà periodicamente aggiornato. L'introito di tali somme, derivante dalla vendita dei diritti volumetrici, verrà obbligatoriamente impiegato per l'acquisizione di aree e strutture destinate a pubblici servizi o per la realizzazione/riqualificazione delle infrastrutture pubbliche esistenti.

La cessione dei diritti volumetrici necessari per il raggiungimento dell'indice di edificazione degli ambiti di trasformazione e/o la cessione gratuita al Comune delle aree destinate a servizi, deve essere stabilita e precisata per modalità, tempi e quantità nella convenzione allegata allo strumento attuativo.

Art. 18 AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Il Documento di Piano stabilisce in modo indicativo gli ambiti di trasformazione residenziale e produttivi, realizzabili mediante piani attuativi.

Qualora l'Amministrazione Comunale ritenga utile, per il conseguimento dei propri obiettivi, apportare modifiche alla perimetrazione delle aree così come definita negli elaborati grafici del Documento di Piano ha la facoltà di farlo in sede di valutazione delle proposte.

Gli ambiti di trasformazione sono individuati con perimetrazione nella tavola delle previsioni di piano (elaborato grafico P. 10)

In tale perimetro in assenza dell'iniziativa dei proprietari, o in caso di loro mancato accordo, l'Amministrazione Comunale potrà proporre un Piano di Lottizzazione di Ufficio ai sensi dell'art. 28 della ex L. 17/08/1942 n. 1150. Le disposizioni specificatamente riferite a ciascun ambito di trasformazione, quanto a destinazione d'uso, capacità volumetrica, attrezzature ed infrastrutture pubbliche da realizzare nel contesto dell'attuazione sono definite nei successivi paragrafi del presente articolo e nelle schede allegate. (elaborati grafici ATr P1 – P2 – P3 – P4 – P5 – P6 – P7 – P8 – P9)

Modalità di intervento

In queste zone si potrà intervenire mediante la presentazione di Piano Attuativo secondo le procedure in vigore e previste dalla vigente legislazione in materia.

L'attuazione degli Ambiti di Trasformazione potrà avvenire anche per stralci funzionali, a condizione che venga preliminarmente approvato un P. A. esteso all'intero comparto.

Il Documento di Piano individua due diverse classificazione per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione residenziale la tipologia **ATr A** e la tipologia **ATr B**.

Per gli Ambiti di tipologia A è previsto un indice territoriale (It) ed un indice di edificazione d'ambito (Iea) pari a $0,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$ con cessione e realizzazione obbligatoria di infrastrutture viabilistiche, mentre per gli Ambiti di tipologia B sono previsti due diversi indici; l'indice territoriali (It) pari a $0,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$ e l'indice di edificazione d'ambito (Iea) pari a $0,80 \text{ m}^3/\text{m}^2$. La differenza di volumetria derivante dall'applicazione dell'indice territoriale e dell'indice di edificazione d'ambito potrà essere colmata cedendo le aree a destinazione pubblica previste in ogni Ambito con le modalità evidenziate dalla normativa tecnica riportata sulle schede degli Ambiti di Trasformazione residenziale.

Nelle schede allegate al Documento di Piano, (elaborati ATr P1 – P2 – P3 – P4 – P5 – P6 – P7 – P8 – P9), sono riportati tutti gli indici e le prescrizioni che devono essere rispettate in ogni Ambito di trasformazione.

Si specificano a seguire le modalità d'intervento per gli Ambiti di Trasformazione residenziale (ATr). Sono stati stabiliti **tre gradi di priorità** d'intervento per gli Ambiti di Trasformazione residenziale:

- **grado A** priorità primaria
 - o in questa categoria sono inseriti gli Ambiti che per la loro ubicazione e le loro caratteristiche ricoprono un ruolo basilare per la realizzazione di servizi e infrastrutture necessarie e molto importanti per l'intero territorio comunale.
Fanno parte di questa categoria gli Ambiti residenziali contraddistinti con le sigle ATr B4 - ATr B6 la cui attuazione porta all'acquisizione gratuita delle aree per l'ottimizzazione dei servizi scolastici, il riordino e la sistemazione delle strutture sportive, la riqualificazione e miglioramento dell'assetto viabilistico e della mobilità sia lenta che veloce, il potenziamento ed il riordino del sistema parcheggi.
L'attuazione di questi comparti diventa di prioritaria importanza per l'Amministrazione Comunale.
- **grado B** priorità secondaria
 - o in questa categoria sono inseriti gli Ambiti che per la loro ubicazione ricoprono un ruolo importante per la risoluzione di una serie di problemi soprattutto viabilistici e di connessioni fra loro di parti di territorio.
Fanno parte di questa categoria gli Ambiti residenziali contraddistinti con le sigle ATr A2 - ATr A3 - ATr A1 - ATr B1 - ATr B2 - ATr B3 - ATr B5 - la cui attuazione porta alla realizzazione di infrastrutture stradali, consentendo di ottenere una riqualificazione e un miglioramento dell'assetto viabilistico sia per quanto riguarda la mobilità veloce che lenta, nonché un potenziamento e riordino del sistema dei parcheggi.
L'attuazione di questi comparti potrà avvenire indipendentemente dall'attuazione degli Ambiti con priorità superiore.

Ambiti di Trasformazione residenziale TIPOLOGIA ATr A

L'edificazione negli Ambiti di Trasformazione ATr A1 - ATr A2 - ATr A3 -
è soggetta ai seguenti parametri:

Indice Territoriale (It)	0,50 mc/mq
Indice di Edificazione d'Ambito (Iea)	0,50 mc/mq
Rapporto di copertura (Rc)	60% S.f.
Distanza confini (Dc)	H/2 con minimo assoluto di m. 5,00

Distanza tra fabbricati (Df)	H/2 con minimo 10 m tra pareti finestrate
Distanza da strade e spazi pubblici (Ds)	m. 5,00 salvo diversa indicazione delle Schede del P.A.
H max	di norma m. 9,50 salvo diverse indicazioni contenute nelle N.T.A. del P.A.

per le destinazioni d'uso, la capacità edificatoria, le aree per servizi ed attrezzature pubbliche da reperire, le superfici in cessione, le infrastrutture pubbliche da realizzare per ogni singolo Ambito si rimanda alle schede allegate al Documento di Piano elaborati P1 – P2 – P3

Tutti gli interventi edilizi dovranno essere conformi a quanto previsto, per le rispettive classi di fattibilità geologica e sismica, dalla normativa dello “Studio Componente Geologica – Idrologica – Sismica” allegato alle presenti norme e parte integrante del presente P.G.T. .

Inoltre tutti gli interventi edilizi previsti e le funzioni insediate e insediabili dovranno rispettare le prescrizioni e le norme contenute nei vari piani di settore (Piano di Classificazione Acustica; Piano dell'Illuminazione; Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo; Reticolo Idrico Minore) allegati al presente P.G.T. .

Ambiti di Trasformazione residenziale TIPOLOGIA ATr B

L'edificazione negli Ambiti di Trasformazione ATr B1 - ATr B2 - ATr B3 - ATr B4 – ATr B5 – ATr B6

é soggetta ai seguenti parametri:

Indice Territoriale (It)	0,50 mc/mq
Indice di Edificazione d'Ambito (Iea)	0,80 mc/mq
Rapporto di copertura (Rc)	60% S.f.
Distanza confini (Dc)	H/2 con minimo assoluto di m. 5,00
Distanza tra fabbricati (Df)	H/2 con minimo 10 m tra pareti finestrate
Distanza da strade e spazi pubblici (Ds)	m. 5,00 salvo diversa indicazione delle Schede del P.A.
H max	di norma m. 9,50 salvo diverse indicazioni contenute nelle N.T.A. del P.A.

per le destinazioni d'uso, la capacità edificatoria, le aree per servizi ed attrezzature pubbliche da reperire, le superfici in cessione, le infrastrutture pubbliche da realizzare per ogni singolo Ambito si rimanda alle schede allegate al Documento di Piano elaborati P4– P5– P6 – P7 - P8– P9

Tutti gli interventi edilizi dovranno essere conformi a quanto previsto, per le rispettive classi di fattibilità geologica e sismica, dalla normativa dello “Studio Componente Geologica – Idrologica – Sismica” allegato alle presenti norme e parte integrante del presente P.G.T. .

Inoltre tutti gli interventi edilizi previsti e le funzioni insediate e insediabili dovranno rispettare le prescrizioni e le norme contenute nei vari piani di settore (Piano di Classificazione Acustica; Piano dell'Illuminazione; Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo; Reticolo Idrico Minore) allegati al presente P.G.T. .

Ambiti di trasformazione Produttiva (ATp)

L'edificazione negli ambiti di trasformazione produttiva ATp 1 - ATp 2 - ATp 3 - é soggetta ai seguenti parametri.

- Indice di Edificabilità lezp 100% S.t.
d'ambito
- Indice di Utilizzazione Ut 100% S.t.
territoriale
- Superficie lorda di Slp 1 m² / m² S.f. (ivi compresa l'eventuale
pavimento max superficie destinata a
residenza)
- Rapporto di copertura Rc 60% S.f
- Altezza max edifici H 14,00 m
- Distanze dai confini Dc 5,00 m e comunque in coerenza con
quanto disposto nell'allegato
delle NTA
All'interno del centro abitato
per gli edifici con altezza
superiore a 5 m, la distanza
dal confine dovrà essere
uguale o maggiore a $\frac{1}{2}$
dell'altezza dell'edificio.
- Distanze tra fabbricati Df 10,00 m e comunque in coerenza con

			quanto disposto nell'allegato delle NTA
- Distanze dalle strade	Ds	7,50 m	per calibro stradale fino a m 15,00
		10,00 m	per calibro stradale oltre m 15
			e comunque in coerenza con quanto disposto nell'allegato delle NTA e dall'art. 54 delle presenti norme
			Dovranno inoltre essere osservati gli arretramenti previsti dalle fasce di arretramento e/o rispetto stradale indicate nelle tavole del presente Piano e da quelle derivanti dalla pianificazione attuativa.
- Area verde / drenante	Rsv	10% della S f. del lotto	
- Distanza dalle rogge			Secondo quanto previsto dalla normative del R.I.M. (Reticolo Idrico Minore) allegata alle presenti norme
- Parcheggi privati	Rsp	1 m ² ogni 10 m ³ di costruzione	
			Il calcolo del volume al fine della determinazione della superficie da adibire a parcheggio privato si determina moltiplicando la S I p per un'altezza "virtuale" di m 3,50
- Parcheggi pubblici	Rstp		In conformità con quanto previsto dall'art. 67 del piano dei servizi per la destinazione d'uso prevista
		Superficie destinata a spazi pubblici	In conformità con quanto previsto dall'art. 67 del piano dei servizi per la destinazione d'uso prevista

Destinazioni d'uso:

Destinazione d'uso principale : C 1 attività manifatturiere

Destinazioni compatibili :
A 1 residenze per il custode e dei titolari *
B 3 pubblici esercizi –
C 2 attività di spedizione e trasporto –
C 4 artigianato di servizio

E 1 attività ricettive alberghiere

Destinazioni d'uso non ammesse :

- A 1 residenza ordinaria -A 2 residenza rurale
- B 1.1 strutture private direzionali – B 1.2 strutture direzionali a concorso pubblico – B 2.1 esercizi di vicinato – B 2.2 medie strutture di vendita – B 2.3 grandi strutture di vendita, centri commerciali – B 2.4 commercio di carburanti – B 2.5 commercio al dettaglio ambulante – B 2.6 esposizioni merciolgiche – B 4 di servizio, attrezzature pubbliche o private per attività diverse –
- C 3 attività produttive agricole
- D 1 coltivazione del suolo – D 2 zootecnia – D 3 attività ricettive agricole
- E 2 attività ricettive non alberghiere

* Per ciascuna unità produttiva potrà essere realizzata una sola abitazione destinata al titolare o al custode, avente Superficie lorda di pavimento (Slp) complessiva non superiore a mq 170. In ogni caso la Superficie lorda di pavimento (Slp) complessiva dell'abitazione non potrà superare il 50% della Slp dell'unità produttiva.

Le attività produttive non devono riguardare attività insalubri, così come previsto dal D.M. della Sanità del 05/09/1994. Il requisito della non nocività per l'ambiente è la condizione primaria per l'autorizzabilità degli insediamenti produttivi.

Per ogni insediamento di natura produttiva secondaria o artigianale dovrà essere dimostrata e garantita, anche mediante l'impiego di appropriate tecnologie, la mancanza di nocività per l'ambiente sia per quanto riguarda le emissioni solide, liquide ed aeriformi, che per quanto riguarda la rumorosità

Relativamente alle attività consentite, a compendio e ad esse strettamente conseguenti, sono ammesse le attività commerciali al dettaglio non contingentate, uffici direttivi e simili, nella misura massima del 30% della S l p ammissibile, in questo caso dovrà essere garantita la superficie destinata a parcheggio pubblico, nella misura di prevista dall'art. 67 del Piano dei Servizi, per la superficie destinata al commercio (alla Vendita)

Modalità di intervento

In queste zone si potrà intervenire mediante la presentazione di Piano Attuativo secondo delle procedure in vigore e previste dalla vigente legislazione in materia.

Tutti gli interventi edilizi dovranno essere conformi a quanto previsto, per le rispettive classi di fattibilità geologica e sismica, dalla normativa dello “Studio Componente Geologica – Idrologica – Sismica” allegato alle presenti norme e parte integrante del presente P.G.T. .

Inoltre tutti gli interventi edilizi previsti e le funzioni insediate e insediabili dovranno rispettare le prescrizioni e le norme contenute nei vari piani di settore (Piano di Classificazione Acustica; Piano dell'Illuminazione; Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo; Reticolo Idrico Minore) allegati al presente P.G.T. , .adottati o in fase di adozione.

Art. 19 DISCIPLINA DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (PII)

Per la trasformazione dell' ambito contrassegnato con la sigla PII, i soggetti interessati dovranno presentare, all'Amministrazione Comunale, Programmi Integrati di Intervento che dovranno essere assoggettati a VAS (Valutazione Ambientale Strategica).

Sugli stessi l'A.C. potrà esprimersi in senso positivo o negativo a seconda delle esigenze e delle opportunità del momento, nella logica della programmazione negoziata, anche con particolare riferimento alle risoluzioni delle criticità di cui gli Ambiti tendono a porre rimedio.

L'attuazione del PGT può avvenire, oltre che tramite interventi edilizi diretti e piani attuativi, anche mediante la procedura di cui al titolo VI capo I della L.R. 12 11 marzo 2005 e s.m.i..

Art. 20 SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEL PIANO

Per assicurare la sostenibilità ambientale del piano, la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) definisce le condizioni che subordinano l'attuazione degli interventi di trasformazione alla contestuale realizzazione di interventi di mitigazione degli impatti negativi rilevati.

Il Rapporto Ambientale della V.A.S., i cui contenuti sono vincolanti ma modificabili con norme più restrittive per il sistema ambientale e territoriale locale, definisce le misure di mitigazione; le nuove misure tuttavia dovranno sempre essere ispirate al principio di salvaguardia e protezione ambientale.

I vincoli e le condizioni di cui sopra sono recepiti dagli strumenti attuativi, che ne specificano le modalità di attuazione.

**Art. 21 MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI DERIVANTI
DALL'ATTUAZIONE DEL PGT**

Nella fase di monitoraggio viene assicurato il controllo degli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del piano o programma approvato e la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, in modo da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti ed adottare le opportune misure correttive.

Il monitoraggio deve verificare la corrispondenza tra le previsioni degli obiettivi prefissati ed la loro reale attuazione.

Il monitoraggio del P.G.T. deve essere effettuato periodicamente e, dei risultati e dei correttivi adottati, deve essere data adeguata informazione su web.

Il monitoraggio del Piano deve considerare gli aspetti e gli indicatori riportati nel Rapporto Ambientale della V.A.S., in questo rapporto sono indicate le modalità, le frequenze e le responsabilità di misurazione, la fonte dell'informazione e la necessità di coinvolgimento di eventuali altri Enti, lo stato attuale dell'indicatore ed il valore atteso con l'attuazione del Piano.

Ogni anno successivo dall'approvazione del Documento di Piano é obbligo dell'Amministrazione Comunale produrre un rapporto contenente lo stato dei vari indicatori, le loro eventuali variazioni rispetto al rapporto ambientale V.A.S.. Nel caso si dovessero verificare discordanze significative si dovrà procedere ad effettuare approfondimenti e dare corso ad eventuali azioni correttive.

PIANO DELLE REGOLE



Art. 22 GENERALITA' - FINALITA' - PRINCIPI - CONTENUTI

Il Piano delle Regole, definito dall'art. 10 della L.R. 12 / 2005 e s.m.i., detta le regole e disciplina tutto il territorio comunale, fatta eccezione per i nuovi interventi negli ambiti di trasformazione. Ha il compito di stabilire le norme per i nuclei del patrimonio edilizio esistente, per le aree edificate e per tutti quegli ambiti sottratti alla trasformazione, ha durata indeterminata ed è sempre modificabile.

Contenuti del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole detta le regole ed individua:

- gli ambiti del tessuto urbano consolidato, che sono tutte quelle parti di territorio su cui è avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli,
- il tessuto urbano consolidato
- le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola
- le aree non soggette a trasformazione urbanistica

In particolare nel tessuto urbano consolidato identifica:

- il nucleo di antica formazione
- gli ambiti del tessuto urbano residenziale
- gli ambiti di pianificazione residenziale già approvati e convenzionati dal precedente strumento urbanistico
- gli ambiti consolidati produttivi
- le aree a verde privato
- le zone le fasce e le aree soggette a rispetto stradale, cimiteriale, ecc..

Per tutti gli ambiti di cui sopra il Piano delle Regole definisce: le norme differenziate in relazione alla diversità dei luoghi; i parametri quantitativi in relazione al volume, alla superficie, ai rapporti di copertura; le modalità di intervento e specifica le destinazioni d'uso ammissibili e non.

Art. 23 NORME GENERALI

Fabbricati accessori

I fabbricati accessori sono definiti dall'art. 04 delle presenti norme.

La presente normativa sui fabbricati accessori va applicata in tutti gli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato e negli Ambiti di Trasformazione salvo specifiche esclusioni riportate nelle norme di ambito .

I fabbricati accessori:

- dovranno rispettare gli indici di edificabilità tranne i casi di esclusione previsti dalla legislazione vigente e dalle presenti N.T.A.,
- nel caso vengano realizzati a confine dei lotti contigui, dovranno avere una altezza massima pari a mt. 2,60, misurata dal colmo del fabbricato accessorio alla quota del terreno circostante;
- dovranno distare mt. 5,00 dalle vie pubbliche e dagli spazi pubblici.

Non è consentita la realizzazione di accessori in lotti liberi o prima della realizzazione dell'edificio principale.

Recinzioni

Le recinzioni delle proprietà lungo le aree pubbliche od aperte al pubblico transito, devono essere risolte con decoro adeguato all'ambiente.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale prescrivere ai proprietari la demolizione di recinzioni esistenti per particolari esigenze di decoro e/o estetiche, o quando dette recinzioni impediscano libere visuali per gli incroci stradali o per coni panoramici.

Le recinzioni potranno avere un'altezza massima di m. 2,10 con zoccolatura piena dell'altezza massima di m. 0,30 ed il resto con struttura trasparente verso gli spazi pubblici, mentre a confine tra proprietà private, potranno essere chiuse per tutta l'altezza (m. 2,50).

Su insindacabile giudizio l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di concedere la realizzazione di recinzioni lungo il ciglio della strada; in questo caso il proprietario della recinzione dovrà produrre un atto unilaterale d'obbligo nel quale si impegna alla demolizione e rimozione della stessa e ripristino dei luoghi, a proprie spese (senza nulla pretendere dall'A.C.) nel caso che per sopravvenuti motivi tecnici l'Amministrazione Comunale ne richieda la demolizione.

Permeabilità delle aree scoperte

In tutti gli ambiti sia del Tessuto Urbano Consolidato che di Trasformazione, sia per gli interventi superiori alla manutenzione straordinaria, sia per quelle unità immobiliari/volumi dotati di un proprio lotto di pertinenza, l'area a verde (o permeabile)

dovrà essere almeno 1/3 della superficie fondiaria del lotto, al fine di garantire un'adeguata capacità di assorbimento del terreno durante le precipitazioni piovose.

Dotazione minima di verde

Nelle aree scoperte dovrà essere garantita una minima "dotazione arborea" a titolo di parziale risarcimento all'ambiente. La dotazione minima richiesta è fissata in n° 1 essenze autoctone di alto fusto o n° 3 cespugli ogni 100 m² di superficie scoperta. La piantumazione di tali essenze arboree dovrà, in tutti i casi, essere rispettosa delle distanze per le piantagioni previste dal codice civile.

Aree di pertinenza

Le aree considerate per il calcolo degli indici di edificabilità costituiscono pertinenza delle costruzioni realizzate su di esse.

Detto rapporto di pertinenza risulta dagli elaborati allegati al titolo abilitativo.

Per gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del P.G.T. si considera area di pertinenza quella di sedime e quella circostante a detti edifici espressamente utilizzata per il calcolo dei volumi in occasione del rilascio del titolo abilitativo relativo agli edifici medesimi, oppure nel caso risulti di superficie inferiore, quella individuata applicando gli indici di edificabilità prescritti dalle presenti norme in relazione al volume (V) o alla Superficie lorda di pavimento (Slp) esistenti.

In mancanza di documentazione al riguardo, si considera di pertinenza degli edifici l'area di superficie minore fra le seguenti:

- l'area di sedime o l'area circostante agli edifici, le quali risultino, alla data di adozione del P.G.T. della medesima proprietà del fabbricato
- l'area individuata applicando gli indici di edificabilità prescritti dalle presenti norme in relazione al volume (V) o alla superficie lorda di pavimento (Slp) esistenti.

L'area di pertinenza si considera asservita all'edificio e non potrà essere utilizzata una seconda volta per l'utilizzo degli indici di edificabilità.

Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici, cessa in caso di demolizione degli stessi e si intende modificato in caso di aumento della possibilità edificatoria consentita dal P.G.T.

E' consentito utilizzare, per il calcolo dell'edificabilità, aree delle proprietà confinanti, purché della medesima destinazione di zona, e purché in diretto rapporto di contiguità, ed entro il limite massimo del 30% della volumetria ad esse relativa.

In questo caso prima del rilascio della concessione dovrà essere prodotto apposito atto di asservimento sottoscritto dal confinante e regolarmente registrato e trascritto dal quale risulti l'esplicita rinuncia a successive utilizzazioni della volumetria ceduta.

Art. 24 DISCIPLINA PER I PIANI ATTUATIVI VIGENTI

Nelle aree oggetto di Piani Attuativi (Piani di Lottizzazione e/o Piani di Recupero) che alla data di adozione del presente P. G. T., risultino già approvati e regolarmente convenzionati con l'A.C. , si applicano, fino alla loro scadenza, le previsioni riportate nell'atto di convenzione sottoscritto dalle parti.

Dopo la loro scadenza per tali aree ed edifici, si applicano le norme degli Ambiti Consolidati Residenziali o del Nucleo di Antica Formazione. Nel caso in cui non siano state realizzate tutte le infrastrutture previste dalla convenzione, ogni nuova edificazione sarà subordinata alla sottoscrizione di atto unilaterale, assistito da apposita fidejussione, che stabilisca tempi e modalità di completamento delle opere.

Art. 25 IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Negli elaborati grafici del P.G.T. viene individuato il tessuto urbano consolidato che a sua volta, si suddivide in ulteriori ambiti.

Più precisamente il tessuto urbano consolidato si distingue in:

- Nucleo di Antica Formazione
- Ambito Consolidato prevalentemente Residenziale
- Ambito soggetto a Pianificazione Attuativa
- Ambito di Pianificazione Residenziale in fase di attuazione
- Aree a Verde Privato – Giardini privati di Interesse Naturalistico
- Edifici esistenti in Ambiti prevalentemente Agricoli non destinati ad Uso Agricolo
- Ambito Consolidato Produttivo Industriale – Artigianale
- Ambito Consolidato Produttivo Attività Commerciali e Terziarie
- Ambito Consolidato Produttivo Zona di Deposito Inerti.
- Aree per Attrezzature Private a Servizio Pubblico

Per ogni ambito , vengono identificati:

- i parametri da rispettare negli interventi
 - Indice fondiario
 - Rapporto di copertura

- Altezza max edifici
- Distanze dai confini
- Distanze tra fabbricati
- Distanze dalle strade
- Distanza dalle rogge
- Parcheggi privati
- Area verde

- le destinazioni d'uso
- le modalità di intervento con eventuali prescrizioni particolari.

Art. 26 NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

CAPO I – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Gli ambiti che costituiscono il nucleo di antica formazione comprendono il tessuto degli insediamenti esistenti alla data della prima levata della cartografia I.G.M. (1884) e riguardano anche l'edificazione realizzata successivamente a tale data sulle aree libere che costituisce parte integrante di tale contesto urbano ed architettonico. Si sono inserite nel perimetro del nucleo centrale anche parte di edifici che hanno subito negli anni pesanti interventi di trasformazione, ma che ricalcano il sedime dell'antico tessuto identificato tramite i catasti storici. Sono invece stati esclusi quegli insediamenti sparsi esistenti alla data del 1884, ma che per effetto delle trasformazioni subite non conservano più alcun rapporto di riconoscibilità con l'impianto storico.

Le norme tecniche di attuazione relative al nucleo di antica formazione sono indirizzate a garantire la conservazione, il recupero e la riqualificazione del tessuto urbano e delle tipologie edilizie esistenti, compatibilmente con le destinazioni d'uso insediabili, per il tramite di specifiche indicazioni relative alle modalità di intervento

Art. 26.1 Elaborati costitutivi le NTA del nucleo di antica formazione (NAF)

- Tav. NAF – disciplina degli interventi - scala 1:1000

Art. 26.2 Indicazioni generali

All'interno delle zona del Nucleo di Antica Formazione si applicano le prescrizioni di cui ai successivi articoli, secondo quanto indicato nella tavola di riferimento.

Per quanto non contemplato nella presente normativa valgono le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del PGT.

Il volume degli edifici verrà computato come previsto dall'Art. 04 delle presenti NTA.

L'altezza dell'edificio sarà determinata come previsto dall'Art. 04 delle presenti NTA.

CAPO II – DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO

Art. 26.3 Definizione degli usi urbani – destinazioni d'uso

La disciplina definita per il Nucleo di Antica Formazione è indirizzata a favorire la funzione residenziale e le attività connesse di servizio di carattere artigianale, commerciale e terziario, accogliendo tutte quelle attività esistenti non in contrasto con la vocazione residenziale, che risultino ad essa complementari od accessorie e con essa compatibili.

La destinazione d'uso principale risulta essere:

A1 Residenza ordinaria

Le destinazioni d'uso compatibili risultano essere:

B1 direzionali-

B 2.1 esercizi di vicinato – B 2.2 medie strutture di vendita – B 2.5 commercio al dettaglio ambulante – B 2.6 esposizioni merceologiche

B 3 pubblici esercizi

B 4.1 attrezzature sociali e culturali - B 4.2 attrezzature scolastiche – B 4.2.1 asili nido, scuole materne – B 4.2.2 scuole primarie e secondarie - B 4.3.1 ambulatori e centri di primo soccorso – B 4.3.2 cliniche ed ambulatori veterinari – B 4.4 strutture associative – B 4.7 attrezzature religiose

B 4.5.1 locali di spettacolo

B 6 attrezzature di parcheggi

C 1.2 artigianato di servizio

E attività ricettive

Le destinazioni d'uso non consentite risultano essere:

A 2 residenza rurale

B 2.3 grandi strutture di vendita, centri commerciali – B 2.4 commercio di carburanti

B 4.3.3 ricovero per animali

B 4.5.2 sale di ritrovo e da gioco – B 4.5.3 discoteche – B 4.5.4 impianti per spettacoli sportivi – B 4.6 attrezzature sportive – B 4.8 attrezzature cimiteriali

B 5 attrezzature tecnologiche

C 1. 1 attività manifatturiere – C 2 attività di spedizione, trasporto ecc – C 3 attività produttive agricole

D 1 coltivazione del suolo – D 2 zootecnia – D 3 attività ricettive agricole

Art. 26.4 Modifica delle destinazioni d'uso

Per cambio di destinazione d'uso si intende variazione fra categorie di destinazione d'uso definite dal P.G.T. relative ad unità immobiliari anche se tali variazioni non comportano esecuzione di opere. Gli interventi di mutamento di destinazioni d'uso sono definiti dalla legislazione regionale.

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.

In caso di cambio di destinazione d'uso dovranno essere verificate le dotazioni di parcheggi secondo quanto definito dall'art.26.19.

CAPO III – ATTUAZIONE DELLA DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER IL CENTRO STORICO

Art. 26.5 Modalità di attuazione

Gli interventi si attuano mediante:

- permesso di costruire per i casi ammessi dalla vigente legislazione
- DIA, SCIA, per i casi ammessi dalla vigente legislazione;

Per gli edifici vincolati ai sensi del d.lsg. 42/2004 gli interventi sono subordinati ad autorizzazione ministeriale secondo le modalità definite dalla vigente legislazione.

Art. 26.6 Unità minime di riferimento per gli interventi

Negli ambiti oggetto del PGT al fine di garantire la coerenza ambientale, architettonica e edilizia sia degli interventi edilizi vengono di seguito definite delle unità minime di riferimento e di intervento.

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 e ricostruzione, ovvero per tutti gli interventi che non comportano modifiche sostanziali dell'involucro edilizio l'unità minima d'intervento di norma coincide con la proprietà e comprende:

- le particelle catastali intestate allo stesso proprietario del fabbricato principale o porzione di esso interessato dall'intervento con le relative dipendenze 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.

Art. 26.7 Indicazioni e caratteristiche generali dei progetti

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 e possibilmente da raddrizzamenti fotografici delle facciate (interessate dall'intervento e contigue)

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 delle scelte architettoniche e delle 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.

Per gli edifici dove siano previsti interventi di risanamento conservativo o ristrutturazione per i quali si renda necessario o si intenda procedere con operazioni di demolizione (anche parziale) e ricostruzione si dovranno produrre idonei rilievi ed elaborati grafici in grado di rappresentare lo schema strutturale ed i cinematismi in atto, lo stato materico patologico dell'edificio o delle parti oggetto di demolizione, nonché idonea relazione sullo stato di conservazione e consistenza strutturale dell'edificio o

delle parti oggetto di demolizione, idonea campagna fotografica documentativa a supporto degli elaborati grafici e della relazione.

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

Art. 26.8 Norme generali sugli interventi

Per gli interventi edilizi da realizzarsi nel NAF si applicano le prescrizioni e condizioni generali dettate dal presente articolo:

E' vietata qualsiasi nuova costruzione fuori terra, ad eccezione di quelle autorizzabili a titolo precario.

E' ammessa la posa in opera di pergolati in legno o ferro, con copertura in materiale trasparente, a protezione delle aree a parcheggio. L'altezza massima non dovrà essere superiore a 2,50 mt.. Non è ammessa la realizzazione di strutture cosiddette a "tunnel" sia fissi che retraibili.

Gli interventi devono essere prevalentemente volti alla conservazione ed al recupero delle 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;

Di norma gli interventi dovranno mirare alla conservazione dei materiali e delle tecniche costruttive esistenti, è ammesso l'utilizzo di materiali e tecnologie non tradizionali purché comunque volte alla valorizzazione dei caratteri storico-architettonici dell'edificio, giudicate compatibili con l'aspetto architettonico dell'edificio, ma con evidente carattere di contemporaneità;

Ai fini del recupero del patrimonio edilizio storico è consentito l'uso ai fini abitabili dei locali in deroga ai requisiti minimi aeroilluminanti previsti dal Regolamento edilizio e da quello di Igiene (fino ad una riduzione max del 10%), qualora sia dimostrata l'impossibilità di adeguare le aperture esistenti senza compromettere la conservazione dei caratteri storico- architettonici dell'edificio;

Considerata l'elevata densità al fine di evitare un carico insediativo eccessivo che comporti una penalizzazione della qualità abitativa complessiva del centro e una sostanziale inadeguatezza degli spazi aperti rispetto alle esigenze ed ai fabbisogni abitativi, gli interventi volti alla modifica degli edifici esistenti che comportano un incremento delle unità abitative rispetto alla situazione originaria, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- Dovrà essere verificata la dotazione complessiva di parcheggi, secondo le modalità di cui al successivo articolo 26.19, estesa alla porzione di edificio interessata dall'intervento con la dotazione minima di 1 posto auto per ogni unità abitativa, le aree a parcheggio dovranno essere effettivamente reperite nel lotto di proprietà o in aree all'uopo asservite che non distino più di 200 m. in linea d'aria dall'edificio, è comunque ammessa la monetizzazione per la quota eccedente il posto auto (calcolato in tale caso secondo una dimensioni standard di m. 2,20 x m. 4,80);
- Dovrà essere in linea di massima mantenuto l'originario impianto tipologico di distribuzione e non è ammessa la creazione di ulteriori nuovi elementi di collegamento verticale. Nuovi collegamenti sono ammessi solo se necessari per garantire le possibilità di incremento delle unità abitative, da realizzarsi comunque nel rispetto dell'impianto morfologico distributivo dell'edificio

Art. 26.9 Modalità di intervento

Sulla tavola NAF "disciplina degli interventi" sono indicate le categorie d'intervento edilizio prescritte per gli edifici esistenti e per le aree costituenti i nuclei antichi, come di seguito normate.

Art. 26.10 Manutenzione

Sono comunque sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria così come definiti dall'art 27 L.R. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni (vedi anche Art. 08 delle presenti norme), tali interventi dovranno avvenire nel rispetto delle prescrizioni di salvaguardia della morfologia degli edifici, del loro impianto distributivo, degli elementi costitutivi e decorativi che ne caratterizzano l'architettura.

Qualora gli interventi di manutenzione straordinaria comportino aumento delle unità immobiliari e/o cambio delle destinazioni d'uso dovranno essere reperite le dotazioni minime di superfici a parcheggio stabilite dalle presenti norme. Ad eccezione degli ampliamenti delle superficie utile di unità già esistenti.

Art. 26.11 Restauro 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,).

Gli interventi di restauro consistono in un insieme sistematico di opere che mirano alla conservazione ed al recupero dell'organismo edilizio ed in particolare 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, morfologica, formale e strutturale, nonché alla conservazione ed alla valorizzazione dei caratteri architettonici e decorativi attraverso un attento progetto di intervento fondato su approfondite analisi preliminari effettuate a tutte le scale (storiche, artistiche, strutturali, geometriche, chimico-fisiche, archeologiche, ecc) nel rispetto della valenza storica, artistica, ambientale, del valore documentario-testimoniale dell'edificio stesso e delle soglie storiche che via, via lo hanno modificato e/o trasformato nel tempo.

Ai fini della valorizzazione dell'organismo edilizio e di una fruizione adeguata alle attuali esigenze fruibili, quando risulti opportuno, sono ammessi interventi volti ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto degli elementi tipologici, formali, distributivi e strutturali dell'edificio; tali interventi dovranno peraltro essere volti a recuperare una lettura il più unitaria possibile dell'intero manufatto, aumentandone il valore d'uso, valorizzandone la dotazione storica, architettonica ed artistica.

Tali interventi comprendono il consolidamento, la conservazione ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, nel rispetto delle valenze storiche, architettoniche e monumentali dell'edificio, dovranno inoltre prevedere l'eventuale eliminazione di

elementi di aggiunta recente che possono recare grave pregiudizio a livello statico, o che abbiano modificato sostanzialmente l'impianto distributivo e funzionale dell'edificio. Sono ammesse modifiche della destinazione d'uso in essere, purchè la nuova destinazione sia compatibile con gli obiettivi di conservazione dell'edificio e delle sue pertinenze.

A corredo dell'intervento dovranno essere effettuati idonei rilievi geometrici in scala 1:50 utili a definirne le caratteristiche architettoniche, compositive, morfologiche e distributive; rilievi materici e patologici, rilievi strutturali e del quadro fessurativo, indagini di carattere storico-architettonico (volte a ricostruire l'evoluzione storico-edilizia dell'edificio, nonchè a documentare e motivare le scelte in merito alle metodologie ed alle tecniche d'intervento), indagini chimico fisiche ed in generale tutte quelle indagini in grado di restituirci con chiarezza lo stato di salute dell'edificio nel suo complesso.

art. 26.12 Risanamento conservativo

Riguarda edifici di 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 ben riconoscibili.

Gli interventi di risanamento conservativo sono quelli rivolti alla conservazione ed al recupero dell'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, nonchè dei caratteri architettonici, e decorativi originali, che ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono primariamente il consolidamento e, solo nel caso sia strettamente necessario a causa della perdita di funzionalità, 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 (solo dei setti non a carattere portante) e l'eliminazione degli elementi di recente realizzazione nel caso questi impediscano la lettura complessiva dell'edificio.

Modalità e prescrizioni edilizie

L'intervento, che deve prestare particolare attenzione alla valorizzazione degli aspetti architettonici date le caratteristiche storico testimoniali degli edifici, , prevede:

- conservazione dell'impianto tipologico e degli elementi che lo costituiscono nonchè dell'aspetto architettonico dell'edificio, le modifiche dell'involucro edilizio ammesse

sono esclusivamente quelle volte alla rimozione di elementi di aggiunta recente che di fatto impediscono una lettura coerente dell'edificio nel suo complesso; non sono ammesse modifiche dell'andamento dei tetti, non è comunque ammessa la modifica delle quote di gronda e dei colmi;

- consolidamento statico delle strutture verticali, possibilità di sostituzione e/o ricostruzione limitatamente alle parti pesantemente degradate o crollate, mediante tecniche e materiali tradizionali; consolidamento statico delle strutture orizzontali con possibilità di sostituzione e/o ricostruzione delle parti pesantemente degradate o crollate con limitate modifiche (max 30 cm.) della quota di imposta dei solai purchè ciò non comporti aumento della superficie utile o risulti in contrasto con la conservazione dell'impianto e degli elementi tipologici o comporti la modifica dell'aspetto architettonico della facciata, è prescritta la conservazione delle strutture orizzontali a volta o in legno, anche se private della precipua funzione statica;
- conservazione degli elementi morfologici dei fronti esterni dell'edificio sia per gli aspetti architettonici (partitura e dimensione delle aperture, ordine dei piani, ecc...) che per gli elementi di finitura e decorativi; è ammesso il rifacimento delle parti degradate mediante l'impiego di materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio garantendo, al contempo, la chiara leggibilità del nuovo intervento.
- sono ammessi, per motivi statici, interventi di parziale demolizione e ricostruzione; in tale caso le parti ricostruite dovranno presentare soluzioni architettoniche, di finitura e decorative coerenti con l'impianto dell'edificio esistente (anche se di matrice contemporanea) e con le caratteristiche del contesto storico.

In questo caso si dovrà produrre idonea documentazione grafica e fotografica sulle condizioni statico-strutturali dell'edificio e/o sulla parte di esso interessata dall'intervento.

Per gli edifici (o parti di essi) per i quali si renda necessario o si intenda procedere con operazioni di demolizione (anche parziale) e ricostruzione si dovranno produrre idonei rilievi ed elaborati grafici in grado di rappresentare lo schema strutturale ed i cinematismi in atto, lo stato materico patologico dell'edificio o delle parti oggetto di demolizione, nonché idonea relazione sullo stato di conservazione e consistenza strutturale dell'edificio o delle parti oggetto di demolizione, idonea campagna fotografica documentativa a supporto degli elaborati grafici e della relazione.

Art. 26.13 Ristrutturazione edilizia: generalità

Riguarda edifici storici coerentemente inseriti nel contesto per i quali è ammessa la trasformazione nel rispetto dell'impianto urbano del tessuto storico e delle valenze architettoniche di tale tessuto. Gli interventi ammessi sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e/o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti nel rispetto del volume esistente, calcolato secondo le modalità di seguito riportate, e delle altezze preesistenti.

Nei casi in cui, ai fini dell'applicazione delle presenti norme, si renda necessario determinare il volume di edifici preesistenti ci si atterrà ai seguenti criteri:

- verranno presi in considerazione unicamente quei fabbricati, o parti di essi, che non abbiano carattere di provvisorietà (e che pertanto siano realizzati in muratura e solidamente e definitivamente infissi nel terreno);
- verranno presi in considerazione unicamente quei fabbricati, o parti di essi, la cui edificazione si possa considerare legittimamente avvenuta;

La ristrutturazione edilizia riguarda edifici coerentemente inseriti nel contesto urbano ed architettonico che conservano caratteri tipologici, architettonici, morfologici e distributivi, per i quali non è ammessa la totale demolizione con ricostruzione. Riguarda altresì edifici rustici 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 e compositivi esistenti.

Modalità e prescrizioni edilizie

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

- conservazione dell'involucro edilizio e dell'aspetto storico architettonico dell'edificio, dell'impianto tipologico e dei suoi principali elementi (androni, porticati, loggiati, scale esterne, ballatoi, lesene, colonne, portali, ecc.); sono ammesse modifiche volte alla rimozione di aggiunte incongrue con l'impianto esistente, di recente realizzazione; sono ammesse parziali sostituzioni o integrazioni degli elementi strutturali perimetrali, che versano in cattivo stato di conservazione, mantenendone

il posizionamento e purché siano impiegati materiali e tecniche di realizzazione compatibili con i caratteri dell'edificio;

- conservazione delle strutture orizzontali originarie a volta o in legno, anche se private della precipua funzione statica, con possibilità di sostituzione e/o ricostruzione delle parti degradate o crollate; è ammessa la sostituzione delle altre 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 purché non risulti in contrasto con le finalità di conservazione dell'impianto tipologico, dei caratteri architettonici e morfologici dell'edificio.
- la totale demolizione e ricostruzione è ammessa solo nel caso che le condizioni statiche ne impediscano il recupero, la ricostruzione potrà avvenire solo sul medesimo sedime e dovranno essere salvaguardate le murature e le strutture degli edifici adiacenti mediante opportuni interventi di risanamento e restauro delle stesse.

L'intervento è inoltre finalizzato alla conservazione dei caratteri morfologici dell'edificio, attraverso il recupero delle parti alterate od in cattivo stato di conservazione, l'eliminazione di sovrapposizioni e di elementi incongrui frutto di interventi che negano pesantemente la lettura complessiva dell'organismo edilizio, mantenendo l'aspetto 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 della facciata ed essere finalizzata all'armonizzazione della stessa nei confronti dell'intero organismo architettonico. 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.

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

L'intervento ricostruttivo dovrà comunque caratterizzarsi quale intervento di chiara matrice contemporanea.

Art. 26.14 Ricostruzione edilizia con vincolo volumetrico

Gli interventi di ricostruzione edilizia, anche mediante totale demolizione e nuova costruzione, sono quelli volti a una trasformazione complessiva degli organismi edilizi 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 o la demolizione con successiva nuova costruzione in posizione diversa nel lotto seguendo l'allineamento delle cortine ed in base ai parametri edificatori ed alle prescrizioni edilizie definite dalle presenti norme.

Gli interventi di ricostruzione edilizia dovranno essere assoggettati a permesso di costruire con l'obiettivo di disciplinare le eventuali opere di urbanizzazione connesse all'intervento, la disposizione ed i caratteri degli elementi che affacciano su spazi pubblici e le modalità di reperimento dei parcheggi privati relativi al fabbisogno indotto dall'intervento.

Modalità e prescrizioni edilizie

Sono ammessi tutti gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento, ristrutturazione edilizia e trasformazione mediante nuova costruzione che comportano la modifica dell'involucro edilizio, 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 e nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti.

In caso di demolizione con ricostruzione è ammessa la ricostruzione del volume esistente.

Il numero di piani fuori terra utilizzati non potrà essere superiore a 2 oltre al sottotetto.

In eccedenza di volume edificabile è ammessa la realizzazione di ulteriori piani fino ad allinearsi all'altezza dell'imposta di gronda degli edifici limitrofi.

Dovrà essere garantita la dotazione minima di parcheggi privati di cui all'art. 26.19.

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 una adeguata documentazione delle caratteristiche architettoniche degli edifici circostanti a sostegno delle scelte progettuali operate.

Art. 26.15 Demolizione senza ricostruzione

Riguarda costruzioni, edifici o parti di essi dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione poiché sostanzialmente in contrasto con il contesto ambientale (sotto il profilo storico-architettonico, urbanistico o igienico-sanitario).

E' prevista la demolizione dell'intero edificio o delle parti di esso individuate con apposita simbologia sugli elaborati grafici tav. NAF "Disciplina degli interventi"

Modalità e prescrizioni edilizie

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 dalle norme morfologiche.

Se i fabbricati in oggetto, o parti di essi, la cui edificazione si possa considerare legittimamente avvenuta con il relativo accatastamento è consentito la conservazione dello stesso come segue:

- a) Ove le caratteristiche morfologiche dell'edificio sono per dimensione e altezza tali da consentire il recupero a residenza è ammessa la ristrutturazione edilizia di cui all'art. 08 delle presenti norme;
- b) In mancanza delle caratteristiche di cui al punto a) è ammessa la solo manutenzione straordinaria di cui all'art. 08 delle presenti norme, e l'eventuale trasformazione in autorimessa o deposito

Art. 26.16 Area soggetta a titolo abilitativo convenzionato

Per l'area appositamente perimetrata all'interno della Tavola NAF "disciplina degli interventi", è possibile ottenere specifico titolo abilitativi (permesso di costruire), previa predisposizione di un progetto complessivo dell'intera area primetrata, supportato da specifica convenzione stipulata con l'Amministrazione Comunale. Tale convenzione risulta finalizzata a fissare i parametri edificatori, ed alla cessione gratuita

all'Amministrazione Comunale di parte di superficie da destinarsi a spazi pubblici a verde e/o di servizio.

Il progetto dovrà attenersi ai seguenti aparametri edificatori:

Area edificabile	:	mq.	800
If	:	0,5 mc/mq	
n° piani edificabili	:	1	
h max edificio	:	m. 4,50	(misurata all'imposta di gronda)

CAPO IV – PRESCRIZIONI E SPECIFICHE

Art. 26.17 Norme morfologiche generali

Per tutte le categorie d'intervento:

- è prescritta la conservazione degli elementi architettonici di pregio anche se non esplicitamente individuati negli elaborati grafici, in particolare per quanto riguarda gli edifici di maggior pregio storico-architettonico in quanto gli elementi tipologici e morfologici risultano generalmente diffusi e rappresentano le valenze storico artistiche che connotano l'edificio e ne rendono opportuna la conservazione. Salvo diverse indicazioni date dalle norme edilizie generali e dalle modalità d'intervento, dovranno essere utilizzate tecniche costruttive e materiali tradizionali idonei a garantire un aspetto architettonico degli edifici e degli spazi aperti consoni ai caratteri del tessuto storico in cui l'edificio è inserito.
- le facciate di pregevole valenza architettonica andranno di norma conservate in relazione al loro impianto di facciata (composizione, partitura, dimensione e tipologia delle aperture, ecc.), agli elementi decorativi (cornicioni, fasce marcapiani, fregi, lesene, pitture ecc..) mantenendo ove possibile anche materiali e colori originari (intonaci, serramenti, parapetti, zoccolature, ringhiere ecc..). Su tali facciate saranno pertanto ammessi interventi di manutenzione e restauro nonché quelli volti all'eliminazione ed alla rimozione di elementi anomali se impediti la lettura complessiva delle caratteristiche peculiari.
- per quanto concerne i fronti di edifici contigui ed allineati posti in fregio a spazi pubblici che costituiscono una quinta architettonica di particolare valore storico e/o architettonico deve essere predisposto un progetto unitario che definisca, nel rispetto di quanto prescritto dalle norme d'intervento su ciascun edificio, l'impianto generale

esteso alla quinta architettonica nonché le caratteristiche di finitura al fine di rendere uniforme e coordinato l'aspetto architettonico della cortina edilizia.

Il progetto di iniziativa privata dovrà essere sottoscritto da tutti i proprietari e dall'Amministrazione Comunale e costituirà norma specifica di dettaglio cui dovranno uniformarsi gli interventi previsti per i singoli edifici. In caso di inadempienza o di mancato accordo tra i privati sarà cura dell'Amministrazione Comunale procedere alla redazione di un progetto d'ufficio.

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 le facciate interessate da tali prescrizioni potranno essere solo oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e consolidamento senza modifica dell'impianto e dei caratteri di finitura.

Lo studio delle facciate potrà prevedere la realizzazione di fronti studiati unitariamente con tipologie differenti sullo sviluppo dell'intero fronte.

Art. 26.18 Aree di pertinenza degli edifici

- Cortili ed aree scoperte private di pertinenza degli edifici;

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 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 altro materiale.

Non potranno essere realizzate nuove recinzioni all'interno dei cortili.

Per quanto riguarda la gestione delle acque, il 30 % della superficie pavimentata dovrà essere smaltito con impianto a pozzi perdenti o altro analogo sistema.

- Aree verdi private: parchi, giardini e orti;

Sono aree scoperte private di pertinenza degli edifici non pavimentate in prevalenza sistemate a verde (giardini, orti, ecc...). All'interno di queste aree la pavimentazione dovrà essere limitata alla realizzazione di percorsi, aree di sosta, ecc..

Parchi e giardini privati di pregio, costruiti in forma tradizionale con vegetazione ed elementi costruttivi e di arredo di particolare valore architettonico dovranno di norma essere conservati nelle forme e nello stile in cui risultano realizzati; si prescrive inoltre il mantenimento degli elementi costruttivi, di arredo e di finitura esistenti 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.

E' ammessa la possibilità di realizzare a delimitazione delle aree recinzione a verde di altezza non superiore a 100 cm.

art. 26.19 Parcheggi ed autorimesse

Per gli interventi di "ristrutturazione edilizia", di "ricostruzione edilizia", nonché in caso di cambio di destinazione d'uso con o senza opere, e aumento delle unità abitative, devono essere individuati appositi spazi per parcheggi privati, ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 122/89 e successive modifiche ed integrazioni, in misura non inferiore a 1 mq/10 mc.

La quota a parcheggio dovrà essere garantita nella misura minima di 1 posto auto ogni unità abitativa (calcolato in base a dimensione standard di 2,20 m. x 4,80 m.). La quota eccedente potrà essere monetizzata nella misura definita dall'Amministrazione Comunale.

I parcheggi privati possono essere ricavati mediante realizzazione di autorimesse all'interno degli edifici oggetto di intervento, in edifici accessori limitrofi di pertinenza dell'edificio principale, nel sottosuolo o in altri edifici accessori all'uopo asserviti mediante apposito atto, nelle aree di pertinenza degli edifici stessi o su aree all'uopo asservite entro un raggio di 200 m. (misurati in linea d'aria) dall'edificio principale.

L'intervento per la realizzazione di autorimesse in locali esistenti è consentito solo se non vengono alterate le caratteristiche morfologiche dell'edificio e se non risulta vincolo da 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 interessati da interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione. Non è comunque 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.

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 apposito atto, secondo le indicazioni dell'amministrazione comunale, e trascritti 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.

Nel caso di edifici dotati di giardino privato, o nel caso in cui non sia possibile ricavare le autorimesse all'interno degli edifici, al fine di garantire la dotazione minima di parcheggi privati, sarà comunque ammessa la realizzazione di autorimesse sotterranee, o seminterrati se inserite in terreno con morfologia a balze, purchè 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..).

Le autorimesse sotterranee non sono consentite se rampe di accesso e prese d'aria a vista risultano visibili in corrispondenza di elementi architettonici di pregio o all'interno di aree scoperte di particolare interesse quali cortili di pregio o zone alberate e piantumate di giardini storici.

In aree di adeguata dimensione e 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 dei nuclei antichi. Tali parcheggi dovranno essere prioritariamente destinati ai residenti nel centro storico con gli obiettivi di soddisfare il fabbisogno dei residenti privi di autorimesse, e di liberare le corti dagli edifici accessori recenti inseriti nel tessuto in modo disorganico.

L'intervento su tali aree dovrà essere unitario ed esteso ad un ambito significativo e la soprastante copertura dei box dovrà essere sistemata a verde.

La loro realizzazione è subordinata a permesso di costruire corredato da apposita convenzione stipulata 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. 26.20 Recupero sottotetti

Per i sottotetti esistenti alla data di adozione della presente variante è consentito il recupero ai fini abitativi con le modalità previste dalla L.R. 12/2005 e successive integrazioni e modificazioni e con le ulteriori prescrizioni specificate dalle presenti norme.

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 della presente variante previste per l'edificio specifico, e non dovranno comunque comportare la modifica della partitura altimetrica delle facciate.

Per l'incremento di S.I.p relativo al recupero del sottotetto dovranno essere recuperate adeguate aree a parcheggio privato nell'ambito del lotto di pertinenza dell'edificio secondo le quantità prescritte dal precedente art. 26.19.

Nelle coperture 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 complanari con la falda (finestrature tipo "velux"). E' ammessa la realizzazione di abbaini anche sulle falde prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico purchè in allineamento alle finestre esistenti in facciata e con la medesima larghezza. L'abbaino potrà essere di tipo tradizionale.

Art. 27 AMBITO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Sono così definite le parti del territorio comunale urbanizzato quasi totalmente edificate, nelle quali preesistono lotti interamente costruiti e lotti di modeste dimensioni ancora da edificare

Queste zone sono caratterizzate dalla presenza di edifici prevalentemente adibiti alla residenza o ad attività ad essa complementari e con essa compatibili.

Indici urbanistici

- | | | | | |
|-------------------------|-----|------|---------------------------------|--|
| - Indice fondiario | I f | 0,50 | m ³ / m ² | o pari all'esistente (se superiore) in caso di ristrutturazione edilizia |
| - Rapporto di copertura | Rc | 60% | s.f. | |
| - Altezza max edifici | H | 7,50 | m | |
| - Distanze dai confini | Dc | 5,00 | m | e comunque in coerenza con |

- | | | | | |
|---|-------------------------|----|---------|--|
| | | | | quanto disposto nell'allegato delle NTA |
| - | Distanze tra fabbricati | Df | 10,00 m | e comunque in coerenza con quanto disposto nell'allegato delle NTA |
| - | Distanze dalle strade | Ds | 5,00 m | dal confine e comunque in coerenza con quanto disposto nell'allegato delle NTA e dall'art. 54 delle presenti norme |
- Dovranno inoltre essere osservati gli arretramenti previsti dalle fasce di arretramento e/o rispetto stradale indicate nelle tavole del presente Piano e da quelle derivanti dalla pianificazione attuativa.
- Distanza dalle rogge
Secondo quanto previsto dalla normative del R.I.M. (Reticolo Idrico Minore) adottato o in fase di adozione
 - Parcheggi privati
1 m² ogni 10 m³ di costruzione, con un minimo di 2 posti auto effettivi per ogni unità abitativa residenziale.
Per gli edifici con 4 o più unità abitative residenziali, dovrà essere recuperato 1 posto auto accessibile al pubblico ogni 2 unità.

2 m² ogni 10 m³ di costruzione per ogni unità con destinazione che comportino accesso di pubblico
- Area verde / drenante Rsp 30% della S f. del lotto .
 - Solo per lotti con capacità edificatoria satura, è possibile usufruire di un incremento volumetrico di mc 100 a unità edilizia che potrà essere utilizzato una sola volta e solo nel caso in cui la proprietà non abbia usufruito dei benefici previsti dalla L.R. 13/2009. L'incremento verrà concesso a fronte di interventi su tutta l'unità edilizia interessata in grado di rispondere alle caratteristiche di risparmio energetico rientranti nella Classe "B" del DGR 8/5018 del 26/07/2007 e s.m.i. .

Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale : A 1 Residenza ordinaria
- Destinazioni compatibili : B 1 direzionali - B 2.1 esercizi di vicinato – B 2.2 medie strutture di vendita – B 2.5 commercio al dettaglio ambulante – B 2.6 esposizioni merceologiche-
B 3 pubblici esercizi
B 4. 1 attrezzature sociali e culturali – B 4.2 attrezzature scolastiche - B 4.3.1 ambulatori e centri di primo soccorso – B 4.3.2 cliniche e ambulatori veterinari – B 4.4 strutture associative – B 4.5.1 locali di spettacolo - B 6 attrezzature di parcheggi
C 1.2 artigianato di servizio
E attività ricettive
- Destinazioni d'uso non ammesse : A 2 Residenza rurale
B 2.3 grandi strutture di vendita, centri commerciali – B 2.4 commercio di carburanti – B 4.2.1 asili nido, scuole materne – B 4.2.2 scuole primarie e secondarie – B 4.3.3 ricovero per animali – B 4.5.2 sale di ritrovo e da gioco - B 4.5.3 discoteche – B 4.5.4 impianti per spettacoli sportivi – B 4.6 attrezzature sportive - B 4.7 attrezzature religiose – B 4.8 attrezzature cimiteriali – B 5 attrezzature tecnologiche
C 1.1 attività manifatturiere – C 2 attività di spedizione, trasporto ecc. – C 3 attività produttive agricole
D 1 coltivazione del suolo – D 2 zootecnia – D 3 attività ricettive agricole

Nel caso di nuova costruzione, ampliamenti e variazioni a destinazione d'uso non residenziale, che comporti una variazione del peso insediativo, si dovrà provvedere al reperimento di aree per servizi di interesse pubblico nelle quantità e nelle modalità previste dal successivo art. 67 (Piano dei Servizi). Tali aree potranno essere ricavate anche all'interno dei cortili, ma dovranno comunque essere rese accessibili a tutti gli utenti.

Potrà essere richiesta la monetizzazione di parte o dell'intera superficie da cedere, istanza sulla quale l'Amministrazione Comunale (a seguito di approfondita valutazione) potrà esprimersi in senso positivo o negativo a seconda delle opportunità e delle esigenze della zona.

Modalità di intervento

In queste zone si potrà, di norma intervenire mediante richiesta di Permesso di Costruire, Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), autorizzazione o altro titolo abilitativo, a secondo delle procedure in vigore e previste dalla vigente legislazione in materia.

Le modalità d' intervento sono :

- interventi di manutenzione ordinaria;
- interventi di manutenzione straordinaria;
- interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- interventi di ristrutturazione edilizia;
- interventi di nuova costruzione.

La definizione delle suddette modalità d'intervento, stabilite dall'art. 27 della L.R. 12/2005 e s.m.i., sono riportate nell'art. 08 delle presenti N.T.A.

E' altresì possibile procedere ad interventi di ristrutturazione urbanistica, mediante la presentazione di un Piano Attuativo su proposta di uno o più proprietari riuniti, che comprenda più edifici/lotti. Il Piano Attuativo deve essere precedentemente concordato con l'Amministrazione Comunale. Nel caso di redazione di un Piano Attuativo ci si riferirà a quanto stabilito nel successivi art. 28; in questo caso dovranno essere reperiti tutti gli standard urbanistici nelle misure previste dall'art. 67 delle presenti norme.

Tutti gli interventi edilizi dovranno essere conformi a quanto previsto, per le rispettive classi di fattibilità geologica e sismica, dalla normativa dello "Studio Componente Geologica – Idrologica – Sismica" allegato alle presenti norme e parte integrante del presente P.G.T. .

Inoltre tutti gli interventi edilizi previsti e le funzioni insediate e insediabili dovranno rispettare le prescrizioni e le norme contenute nei vari piani di settore (Piano di Classificazione Acustica; Piano dell'Illuminazione; Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo; Reticolo Idrico Minore) allegati al presente P.G.T. adottati o in fase di adozione

Per le zone identificate come P.R., il rilascio della/e concessione/i edilizia/e è subordinato alla preventiva formazione ed approvazione del Piano di Recupero di cui all'art. 28 della Legge 457/78.

Art. 28 AMBITO SOGGETTO A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Sono individuati, ai sensi dell'art. 27 della Legge n° 457/78, alcuni Ambiti di intervento soggetti a preventiva Pianificazione Attuativa o Piano di Recupero.

Le "zone di recupero", identificate sulla tavola dell'azzonamento con la dicitura P.R., individuano complessi edilizi che per le condizioni di degrado urbanistico in essi riscontrabili o per la particolare conformazione distributiva e morfologica o per le particolari funzioni insediate, il rilascio della concessione è subordinato alla preventiva formazione di una preventiva Pianificazione Attuativa o Piano di Recupero concordato con l'Amministrazione Comunale.

Indici urbanistici

- | | | | | |
|---------------------------|-----|-------|---------------------------------|---|
| - Indice fondiario | I f | 0,70 | m ³ / m ² | |
| - Rapporto di copertura | Rc | 60% | s.f. | |
| - Altezza max edifici | H | 7,50 | M | |
| - Distanze dai confini | Dc | 5,00 | M | e comunque in coerenza con quanto disposto nell'allegato delle NTA |
| - Distanze tra fabbricati | Df | 10,00 | M | e comunque in coerenza con quanto disposto nell'allegato delle NTA |
| - Distanze dalle strade | Ds | 5,00 | m | dal confine
e comunque in coerenza con quanto disposto nell'allegato delle NTA e dall'art. 54 delle presenti norme |
- Dovranno inoltre essere osservati gli arretramenti previsti dalle fasce di arretramento e/o rispetto stradale indicate nelle tavole del presente Piano e da quelle derivanti dalla pianificazione attuativa.
- | | | | | |
|------------------------|--|--|--|--|
| - Distanza dalle rogge | | | | Secondo quanto previsto dalla normative del R.I.M. (Reticolo Idrico Minore) adottato o in fase di adozione |
| - Parcheggi privati | | | | 1 m ² ogni 10 m ³ di costruzione, con un minimo di 2 posti auto effettivi per ogni unità abitativa residenziale. |

Per gli edifici con 4 o più unità abitative residenziali, dovrà essere recuperato 1 posto auto accessibile al pubblico ogni 2 unità.

2 m² ogni 10 m³ di costruzione per ogni unità con destinazione che comportino accesso di pubblico

- Area verde / drenante Rsp 30% della S f. del lotto .

- Solo per lotti con capacità edificatoria satura, è possibile usufruire di un incremento volumetrico di mc 100 a unità edilizia che potrà essere utilizzato una sola volta e solo nel caso in cui la proprietà non abbia usufruito dei benefici previsti dalla L.R. 13/2009. L'incremento verrà concesso a fronte di interventi su tutta l'unità edilizia interessata in grado di rispondere alle caratteristiche di risparmio energetico rientranti nella Classe "B" del DGR 8/5018 del 26/07/2007 e s.m.i.

Destinazioni d'uso

Destinazione d'uso principale : A 1 Residenza ordinaria

Destinazioni compatibili : B 1 direzionali - B 2.1 esercizi di vicinato – B 2.2 medie strutture di vendita – B 2.5 commercio al dettaglio ambulante – B 2.6 esposizioni merceologiche-
B 3 pubblici esercizi
B 4. 1 attrezzature sociali e culturali – B 4.2 attrezzature scolastiche - B 4.3.1 ambulatori e centri di primo soccorso – B 4.3.2 cliniche e ambulatori veterinari – B 4.4 strutture associative – B 4.5.1 locali di spettacolo - B 6 attrezzature di parcheggi
C 1.2 artigianato di servizio
E attività ricettive

Destinazioni d'uso non ammesse : A 2 Residenza rurale
B 2.3 grandi strutture di vendita, centri commerciali – B 2.4 commercio di carburanti – B 4.2.1 asili nido, scuole materne – B 4.2.2 scuole primarie e secondarie – B 4.3.3 ricovero per animali – B 4.5.2 sale di ritrovo e da gioco - B 4.5.3 discoteche – B 4.5.4 impianti per spettacoli sportivi – B 4.6 attrezzature sportive - B 4.7 attrezzature religiose – B 4.8 attrezzature cimiteriali – B 5 attrezzature tecnologiche
C 1.1 attività manifatturiere – C 2 attività di spedizione, trasporto ecc. – C 3 attività

produttive agricole
D 1 coltivazione del suolo – D 2 zootecnia – D 3
attività ricettive agricole

Ogni intervento da attuarsi in questi due ambiti, con l'esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo, è subordinato all'approvazione di un Piano Attuativo.

Dovranno essere reperiti gli standard urbanistici previsti dall' art. 67 delle presenti norme.

Tutti gli interventi edilizi dovranno essere conformi a quanto previsto, per le rispettive classi di fattibilità geologica e sismica, dalla normativa dello "Studio Componente Geologica – Idrologica – Sismica" allegato alle presenti norme e parte integrante del presente P.G.T. .

Inoltre tutti gli interventi edilizi previsti e le funzioni insediate e insediabili dovranno rispettare le prescrizioni e le norme contenute nei vari piani di settore (Piano di Classificazione Acustica; Piano dell'Illuminazione; Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo; Reticolo Idrico Minore) allegati al presente P.G.T. , adottati o in fase di adozione.

Art. 29 AMBITO DI PIANIFICAZIONE RESIDENZIALE IN FASE DI ATTUAZIONE

Fanno parte di questo Ambito alcune aree, che alla data di adozione del presente P.G.T. risultano disciplinate da Piani Attuativi (Piani di Lottizzazione) già approvati e convenzionati con l'Amministrazione Comunale, per le quali si applicano, fino alla loro scadenza, le previsioni riportate nell'atto di convenzione sottoscritto dalle parti.

Dopo la loro scadenza per tali aree ed edifici, si applicano le norme degli Ambiti Consolidati Residenziali. Nel caso in cui non siano state realizzate tutte le infrastrutture previste dalla convenzione, ogni nuova edificazione sarà subordinata alla sottoscrizione di un atto unilaterale, assistito da apposita fidejussione, che stabilisca tempi e modalità di completamento delle opere.

Tutti gli interventi edilizi dovranno essere conformi a quanto previsto, per le rispettive classi di fattibilità geologica e sismica, dalla normativa dello "Studio Componente Geologica – Idrologica – Sismica" allegato alle presenti norme e parte integrante del presente P.G.T. .

Inoltre tutti gli interventi edilizi previsti e le funzioni insediate e insediabili dovranno rispettare le prescrizioni e le norme contenute nei vari piani di settore (Piano di Classificazione Acustica; Piano dell'Illuminazione; Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo; Reticolo Idrico Minore) allegati al presente P.G.T. , adottati o in fase di adozione

**Art. 30 AREE A VERDE PRIVATO – GIARDINI PRIVATI DI INTERESSE
NATURALISTICO**

Sono così denominate le parti del territorio comunale, che per l'importanza del patrimonio vegetale esistente o per l'esigenza urbanistica di svilupparne la presenza, ospitano o sono destinate ad ospitare giardini e parchi alberati di uso e proprietà privata.

In queste aree (definite Verde Privato), occupate da parchi e/o giardini privati, costituenti pertinenza di edifici, l'eventuale modifica dell'impianto arboreo della conformazione dei viali e dei giardini dovrà essere preventivamente autorizzata dalle autorità preposte.

Indici urbanistici

- | | | | | |
|---------------------------|-----|--|------|---|
| - Indice fondiario | I f | Non viene previsto alcun indice di edificabilità. E' ammesso unicamente realizzare l'ampliamento degli edifici esistenti entro un limite massimo di 300 m ³ di volume purchè si rispettino gli altri indici di zona | | |
| - Rapporto di copertura | Rc | 10% | s.f. | |
| - Altezza max edifici | H | 6,00 | M | |
| - Distanze dai confini | Dc | 5,00 | M | e comunque in coerenza con quanto disposto nell'allegato A |
| - Distanze tra fabbricati | Df | 10,00 | M | e comunque in coerenza con quanto disposto nell'allegato delle NTA |
| - Distanze dalle strade | Ds | 5,00 | m | dal confine
e comunque in coerenza con quanto disposto nell'allegato delle NTA e dall'art. 54 delle presenti norme |

Dovranno inoltre essere osservati gli arretramenti

- previsti dalle fasce di arretramento e/o rispetto stradale indicate nelle tavole del presente Piano e da quelle derivanti dalla pianificazione attuativa.
- Distanza dalle rogge Secondo quanto previsto dalla normative del R.I.M. (Reticolo Idrico Minore) adottata o in fase di adozione
 - Parcheggi privati 1 m² ogni 10 m³ di costruzione, con un minimo di 2 posti auto effettivi per ogni unità abitativa residenziale.
Per gli edifici con 4 o più unità abitative residenziali, dovrà essere recuperato 1 posto auto accessibile al pubblico ogni 2 unità.

2 m² ogni 10 m³ di costruzione per ogni unità con destinazione che comportino acceso di pubblico
 - Area verde / drenante Rsp 30% della S f. del lotto .
 - Solo per lotti con capacità edificatoria saturata, è possibile usufruire di un incremento volumetrico di mc 100 a unità edilizia che potrà essere utilizzato una sola volta e solo nel caso in cui la proprietà non abbia usufruito dei benefici previsti dalla L.R. 13/2009. L'incremento verrà concesso a fronte di interventi su tutta l'unità edilizia interessata in grado di rispondere alle caratteristiche di risparmio energetico rientranti nella Classe "B" del DGR 8/5018 del 26/07/2007 e s.m.i.

Gli edifici esistenti possono essere oggetto dei seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione.

Dovranno essere tutelate le piantumazioni esistenti, a tal fine l'istanza di richiesta ad edificare dovrà essere corredata da una planimetria indicante l'ubicazione precisa di tali piantumazioni con la specificazione di ogni singola essenza.

Eventuali abbattimenti di alberi d'alto fusto potranno essere effettuate solo previa relazione tecnica, adeguatamente motivata, redatta da un dott. Agronomo – Forestale abilitato all'esercizio della professione, che attesti la necessità di abbattimento della

pianta. Sarà obbligatoria la loro sostituzione con altri esemplari della stessa analoga essenza e preferibilmente nel rispetto del disegno originale.

La pavimentazione del terreno con materiale impermeabile non potrà superare il 10 % del totale.

E' consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di richiesta di Permesso di Costruire, S. C. I. A , D. I. A. o altro titolo abilitativo, fatti salvi i necessari nullaosta superiori nei comparti soggetti a tutela monumentale o ambientale.

Destinazioni d'uso

Destinazione d'uso principale : A 1 Residenza ordinaria

Destinazioni compatibili : B 1 direzionali - B 2.1 esercizi di vicinato – B 2.2 medie strutture di vendita – B 2.5 commercio al dettaglio ambulante – B 2.6 esposizioni merceologiche-
B 3 pubblici esercizi
B 4. 1 attrezzature sociali e culturali – B 4.2 attrezzature scolastiche - B 4.3.1 ambulatori e centri di primo soccorso – B 4.3.2 cliniche e ambulatori veterinari – B 4.4 strutture associative – B 4.5.1 locali di spettacolo - B 6 attrezzature di parcheggi
C 1.2 artigianato di servizio
E attività ricettive

Destinazioni d'uso non ammesse : A 2 Residenza rurale
B 2.3 grandi strutture di vendita, centri commerciali – B 2.4 commercio di carburanti – B 4.2.1 asili nido, scuole materne – B 4.2.2 scuole primarie e secondarie – B 4.3.3 ricovero per animali – B 4.5.2 sale di ritrovo e da gioco - B 4.5.3 discoteche – B 4.5.4 impianti per spettacoli sportivi – B 4.6 attrezzature sportive - B 4.7 attrezzature religiose – B 4.8 attrezzature cimiteriali – B 5 attrezzature tecnologiche
C 1.1 attività manifatturiere – C 2 attività di spedizione, trasporto ecc. – C 3 attività produttive agricole
D 1 coltivazione del suolo – D 2 zootecnia – D 3 attività ricettive agricole

Tutti gli interventi edilizi dovranno essere conformi a quanto previsto, per le rispettive classi di fattibilità geologica e sismica, dalla normativa dello “Studio Componente Geologica – Idrologica – Sismica” allegato alle presenti norme e parte integrante del presente P.G.T. .

Inoltre tutti gli interventi edilizi previsti e le funzioni insediate e insediabili dovranno rispettare le prescrizioni e le norme contenute nei vari piani di settore (Piano di Classificazione Acustica; Piano dell'Illuminazione; Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo; Reticolo Idrico Minore) allegati al presente P.G.T. adottati o in fase di adozione.

**Art. 31 EDIFICI ESISTENTI IN AMBITI PREVALENTEMENTE AGRICOLI NON
DESTINATI AD USO AGRICOLO (EDIFICI ISOLATI E NUCLEI EDIFICATI)**

I fabbricati esistenti (alla data di Adozione del P.G.T.) in Ambiti Agricoli o comunque esterni agli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato con destinazione d'uso diversa da quella agricola sono confermati e sotto individuati e sugli stessi è possibile intervenire con le sotto indicate modalità:

Indici urbanistici

- | | | | | |
|---------------------------|-----|-------|---------------------------------|--|
| - Indice fondiario | I f | 0,50 | m ³ / m ² | O pari all'esistente (se superiore) in caso di ristrutturazione edilizia |
| - Rapporto di copertura | Rc | 60% | s.f. | |
| - Altezza max edifici | H | 7,50 | m | |
| - Distanze dai confini | Dc | 5,00 | m | e comunque in coerenza con quanto disposto nell'allegato A |
| - Distanze tra fabbricati | Df | 10,00 | m | e comunque in coerenza con quanto disposto nell'allegato delle NTA |
| - Distanze dalle strade | Ds | 5,00 | m | dal confine e comunque in coerenza con quanto disposto nell'allegato delle NTA e dall'art. 54 delle presenti norme |

Dovranno inoltre essere osservati gli arretramenti previsti dalle fasce di arretramento e/o rispetto stradale indicate nelle tavole del presente Piano e da quelle derivanti dalla pianificazione attuativa.

- Distanza dalle rogge Secondo quanto previsto dalla normative del R.I.M. (Reticolo Idrico Minore) adottata o in fase di adozione

- Parcheggi privati
1 m² ogni 10 m³ di costruzione, con un minimo di 2 posti auto effettivi per ogni unità abitativa residenziale.
Per gli edifici con 4 o più unità abitative residenziali, dovrà essere recuperato 1 posto auto accessibile al pubblico ogni 2 unità.

2 m² ogni 10 m³ di costruzione per ogni unità con destinazione che comportino accesso di pubblico
- Area verde / drenante Rsp 30% della S f. del lotto .
- Solo per lotti con capacità edificatoria saturata, è possibile usufruire di un incremento volumetrico di mc 100 a unità edilizia che potrà essere utilizzato una sola volta e solo nel caso in cui la proprietà non abbia usufruito dei benefici previsti dalla L.R. 13/2009. L'incremento verrà concesso a fronte di interventi su tutta l'unità edilizia interessata in grado di rispondere alle caratteristiche di risparmio energetico rientranti nella Classe "B" del DGR 8/5018 del 26/07/2007 e s.m.i.

Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale : A 1 Residenza ordinaria
- Destinazioni compatibili : B 1 direzionali - B 2.1 esercizi di vicinato – B 2.2 medie strutture di vendita – B 2.5 commercio al dettaglio ambulante – B 2.6 esposizioni merceologiche-
B 3 pubblici esercizi
B 4. 1 attrezzature sociali e culturali – B 4.2 attrezzature scolastiche - B 4.3.1 ambulatori e centri di primo soccorso – B 4.3.2 cliniche e ambulatori veterinari – B 4.4 strutture associative – B 4.5.1 locali di spettacolo - B 6 attrezzature di parcheggi
C 1.2 artigianato di servizio
E attività ricettive
- Destinazioni d'uso non ammesse : A 2 Residenza rurale
B 2.3 grandi strutture di vendita, centri commerciali – B 2.4 commercio di carburanti – B 4.2.1 asili nido, scuole materne – B 4.2.2 scuole primarie e secondarie – B 4.3.3 ricovero per animali – B 4.5.2 sale di ritrovo e da gioco - B 4.5.3 discoteche – B 4.5.4 impianti per

spettacoli sportivi – B 4.6 attrezzature sportive -
B 4.7 attrezzature religiose – B 4.8 attrezzature
cimiteriali – B 5 attrezzature tecnologiche
C 1.1 attività manifatturiere – C 2 attività di
spedizione, trasporto ecc. – C 3 attività
produttive agricole
D 1 coltivazione del suolo – D 2 zootecnia – D 3
attività ricettive agricole

Nel caso di nuova costruzione, ampliamenti e variazioni a destinazione d'uso non residenziale, che comporti una variazione del peso insediativo, si dovrà provvedere al reperimento di aree per servizi di interesse pubblico nelle quantità e nelle modalità previste dal successivo art.67 (Piano dei Servizi). Tali aree potranno essere ricavate anche all'interno dei cortili, ma dovranno comunque essere rese accessibili a tutti gli utenti.

Potrà essere richiesta la monetizzazione di parte o dell'intera superficie da cedere, istanza sulla quale l'Amministrazione Comunale (a seguito di approfondita valutazione) potrà esprimersi in senso positivo o negativo a seconda delle opportunità e delle esigenze della zona.

In queste zone si potrà, di norma intervenire mediante richiesta di Permesso di Costruire, Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), autorizzazione o altro titolo abilitativo, a secondo delle procedure in vigore e previste dalla vigente legislazione in materia.

Le modalità d'intervento sono :

- interventi di manutenzione ordinaria;
- interventi di manutenzione straordinaria;
- interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- interventi di ristrutturazione edilizia (*);
- interventi di nuova costruzione.

La definizione delle suddette modalità d'intervento, stabilite dall'art. 27 della L.R. 12/2005 e s.m.i., sono riportate nell'art. 08 delle presenti N.T.A.

(*) Per gli edifici con **più di 70 anni** è consentita la ristrutturazione edilizia con le seguenti modalità:

- **Interventi di ristrutturazione edilizia**

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; comunque nel rispetto della tipologia e della morfologia dell'edificio esistente.

*Per gli edifici con **meno di 70 anni** è consentita la ristrutturazione edilizia con le seguenti modalità:*

Interventi di ristrutturazione edilizia

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Gli immobili aventi destinazione d'uso diversa da quelle ammesse possono essere oggetto di soli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Tutti gli interventi edilizi dovranno essere conformi a quanto previsto, per le rispettive classi di fattibilità geologica e sismica, dalla normativa dello "Studio Componente Geologica – Idrologica – Sismica" allegato alle presenti norme e parte integrante del presente P.G.T. .

Inoltre tutti gli interventi edilizi previsti e le funzioni insediate e insediabili dovranno rispettare le prescrizioni e le norme contenute nei vari piani di settore (Piano di Classificazione Acustica; Piano dell'Illuminazione; Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo; Reticolo Idrico Minore) allegati al presente P.G.T. adottati o in fase di adozione.

Art. 32 AMBITO CONSOLIDATO PRODUTTIVO INDUSTRIALE - ARTIGIANALE

Sono così definite le parti del territorio comunale urbanizzato quasi totalmente edificate, nelle quali sono presenti insediamenti produttivi relativi ad attività artigianali, industriali ed attività ad esse complementari di carattere non nocive.

Indici urbanistici

- | | | | | | |
|-------------------------------------|--------|-------|---------------------------------|------|---|
| - Superficie lorda di pavimento max | di SIp | 1 | m ² / m ² | S.f. | (ivi compresa l'eventuale superficie destinata a residenza) o pari all'esistente se superiore; il diritto a conservare l'edificabilità esistente permane anche in caso di demolizione e ricostruzione, purché la ricostruzione avvenga sullo stesso sedime del fabbricato preesistente; |
| - Rapporto di copertura | Rc | 60% | | S.f. | |
| - Altezza max edifici | H | 14,00 | | m | |
| - Distanze dai confini | Dc | 5,00 | | m | e comunque in coerenza con quanto disposto nell'allegato delle NTA
All'interno del centro abitato per gli edifici con altezza superiore a 5 m, la distanza dal confine dovrà essere uguale o maggiore a 1/2 dell'altezza dell'edificio. |
| - Distanze tra fabbricati | Df | 10,00 | | m | e comunque in coerenza con quanto disposto nell'allegato delle NTA |
| - Distanze dalle strade | Ds | 7,50 | | m | per calibro stradale fino a m 15,00 |
| | | 10,00 | | m | per calibro stradale oltre m 15
e comunque in coerenza con quanto disposto nell'allegato delle NTA e dall'art. 54 delle presenti norme |

Dovranno inoltre essere osservati gli arretramenti

previsti dalle fasce di arretramento e/o rispetto stradale indicate nelle tavole del presente Piano e da quelle derivanti dalla pianificazione attuativa.

- Area verde / drenante Rsp 10% della S f. del lotto
- Distanza dalle rogge Secondo quanto previsto dalla normative del R.I.M. (Reticolo Idrico Minore) adottata o in fase di adozione
- Parcheggi privati Sp 1 m² ogni 10 m³ di costruzione
Il calcolo del volume al fine della determinazione della superficie da adibire a parcheggio privato si determina moltiplicando la S I p per un'altezza "virtuale" di m 3,50

Destinazioni d'uso:

Destinazione d'uso principale : C 1 attività manifatturiere

Destinazioni compatibili : A 1 residenze per il custode e dei titolari *
B 3 pubblici esercizi –
C 2 attività di spedizione e trasporto –
C 4 artigianato di servizio
E 1 attività ricettive alberghiere

Destinazioni d'uso non ammesse : A 1 residenza ordinaria -A 2 residenza rurale
B 1.1 strutture private direzionali – B 1.2 strutture direzionali a concorso pubblico – B 2.1 esercizi di vicinato – B 2.2 medie strutture di vendita – B 2.3 grandi strutture di vendita, centri commerciali – B 2.4 commercio di carburanti – B 2.5 commercio al dettaglio ambulante – B 2.6 esposizioni mercilogiche – B 4 di servizio, attrezzature pubbliche o private per attività diverse –
C 3 attività produttive agricole
D 1 coltivazione del suolo – D 2 zootecnia – D 3 attività ricettive agricole
E 2 attività ricettive non alberghiere

* Per ciascuna unità produttiva potrà essere realizzata una sola abitazione destinata al titolare o al custode, avente Superficie lorda di pavimento (Slp) complessiva non superiore a mq 170. In ogni caso la Superficie lorda di pavimento (Slp) complessiva dell'abitazione non potrà superare il 50% della Slp dell'unità produttiva.

Le attività produttive non devono riguardare attività insalubri, così come previsto dal D.M. della Sanità del 05/09/1994. Il requisito della non nocività per l'ambiente è la condizione primaria per l'autorizzabilità degli insediamenti produttivi.

Per ogni insediamento di natura produttiva secondaria o artigianale dovrà essere dimostrata e garantita, anche mediante l'impiego di appropriate tecnologie, la mancanza di nocività per l'ambiente sia per quanto riguarda le emissioni solide, liquide ed aeriformi, che per quanto riguarda la rumorosità

Relativamente alle attività consentite, a compendio e ad esse strettamente conseguenti, sono ammesse le attività commerciali al dettaglio non contingentate, uffici direttivi e simili, nella misura massima del 30% della S I p ammissibile, in questo caso dovrà essere garantita la superficie destinata a parcheggio pubblico, nella misura di 0,20 m² / 1 m² per la superficie destinata al commercio (alla Vendita)

E' altresì possibile procedere ad interventi di ristrutturazione urbanistica, mediante la presentazione di un Piano Attuativo su proposta di uno o più proprietari riuniti, che comprenda più edifici/lotti. Il Piano Attuativo deve essere precedentemente concordato con l'Amministrazione Comunale. Nel caso di redazione di un Piano Attuativo ci si riferirà a quanto stabilito nel precedente art. 28; in questo caso dovranno essere reperiti tutti gli standard urbanistici nelle misure previste dall'art. 67 delle presenti norme.

Potrà essere richiesta la monetizzazione dell'intera superficie (o di parte) da cedere, istanza sulla quale (a seguito di approfondita valutazione) l'Amministrazione Comunale potrà esprimersi in senso positivo o negativo a seconda delle opportunità e delle esigenze della zona.

Modalità di intervento

In queste zone si potrà, di norma intervenire mediante richiesta di Permesso di Costruire, Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), autorizzazione o altro titolo abilitativo, a secondo delle procedure in vigore e previste dalla vigente legislazione in materia.

Le modalità d' intervento sono :

- interventi di manutenzione ordinaria;
- interventi di manutenzione straordinaria;
- interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- interventi di ristrutturazione edilizia (*);

- interventi di nuova costruzione.

La definizione delle suddette modalità d'intervento, stabilite dall'art. 27 della L.R. 12/2005 e s.m.i., sono riportate nell'art. 08 delle presenti N.T.A.

(*) *Per gli edifici con **più di 70 anni** è consentita la ristrutturazione edilizia con le seguenti modalità:*

- **Interventi di ristrutturazione edilizia**

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; comunque nel rispetto della tipologia e della morfologia dell'edificio esistente.

*Per gli edifici con **meno di 70 anni** è consentita la ristrutturazione edilizia con le seguenti modalità:*

Interventi di ristrutturazione edilizia

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Gli immobili aventi destinazione d'uso diversa da quelle ammesse possono essere oggetto di soli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Tutti gli interventi edilizi dovranno essere conformi a quanto previsto, per le rispettive classi di fattibilità geologica e sismica, dalla normativa dello "Studio Componente Geologica – Idrologica – Sismica" allegato alle presenti norme e parte integrante del presente P.G.T. .

Inoltre tutti gli interventi edilizi previsti e le funzioni insediate e insediabili dovranno rispettare le prescrizioni e le norme contenute nei vari piani di settore (Piano di Classificazione Acustica; Piano dell'Illuminazione; Piano Urbano Generale dei Servizi

del Sottosuolo; Reticolo Idrico Minore) allegati al presente P.G.T. adottati o in fase di adozione

Art. 33 AMBITO CONSOLIDATO PRODUTTIVO ZONA DI DEPOSITO INERTI

Sono così definite le parti del territorio comunale destinate al deposito all'aperto di inerti minerali.

Indici urbanistici

Non vengono previsti indici edificatori in quanto nell'ambito non è consentito realizzare alcun tipo di struttura, (edifici, manufatti, attrezzature ed impianti permanenti di alcun tipo).

E' consentito solamente la realizzazione nei limiti di m² 15 di superficie coperta e con altezza non superiore a ml 3,5, un piccolo fabbricato ad uso ufficio.

Destinazioni d'uso:

Destinazione d'uso principale : C 1 attività manifatturiere

Destinazioni compatibili : A 1 residenze per il custode e dei titolari *
B 3 pubblici esercizi –
C 2 attività di spedizione e trasporto –
C 4 artigianato di servizio
E 1 attività ricettive alberghiere

Destinazioni d'uso non ammesse : A 1 residenza ordinaria -A 2 residenza rurale
B 1.1 strutture private direzionali – B 1.2 strutture direzionali a concorso pubblico – B 2.1 esercizi di vicinato – B 2.2 medie strutture di vendita – B 2.3 grandi strutture di vendita, centri commerciali – B 2.4 commercio di carburanti – B 2.5 commercio al dettaglio ambulante – B 2.6 esposizioni merciologiche – B 4 di servizio, attrezzature pubbliche o private per attività diverse –
C 3 attività produttive agricole
D 1 coltivazione del suolo – D 2 zootecnia – D 3 attività ricettive agricole
E 2 attività ricettive non alberghiere

Modalità di intervento

In questa zona non è consentito alcun tipo di intervento, ma semplicemente effettuare il deposito all'aperto di inerti.

Una volta concluso il riempimento della depressione, il terreno dovrà subire un intervento di bonifica, di difesa del suolo, di sistemazione idrogeologica e rimboschimento protettivo.

**Art. 34 AMBITO CONSOLIDATO PRODUTTIVO ATTIVITA' TERZIARIE E
COMMERCIALI**

Sono così definite le parti del territorio comunale urbanizzato, nelle quali, attualmente, sono presenti insediamenti commerciali e terziari ed attività ad esse complementari.

Indici urbanistici

- Superficie lorda di Slp 0,35 m²/m² S.f. (ivi compresa l'eventuale pavimento max superficie destinata a residenza) o pari all'esistente se superiore; il diritto a conservare l'edificabilità esistente permane anche in caso di demolizione e ricostruzione, purché la ricostruzione avvenga sullo stesso sedime del fabbricato preesistente;
- Rapporto di copertura Rc 50% S.f
- Altezza max edifici H 7,50 m
- Distanze dai confini Dc 5,00 m e comunque in coerenza con quanto disposto nell'allegato delle NTA
All'interno del centro abitato per gli edifici con altezza superiore a 5 m, la distanza dal confine dovrà essere uguale o maggiore a $\frac{1}{2}$ dell'altezza dell'edificio.
- Distanze tra fabbricati Df 10,00 m e comunque in coerenza con quanto disposto nell'allegato delle NTA
- Distanze dalle strade Ds 7,50 m per calibro stradale fino a m 15,00

10,00 m per calibro stradale
oltre m 15
e comunque in coerenza con
quanto disposto nell'allegato
delle NTA e dall'art. 54 delle
presenti norme

Dovranno inoltre essere osservati gli arretramenti
previsti dalle fasce di arretramento e/o rispetto
stradale indicate nelle tavole del presente Piano
e da quelle derivanti dalla pianificazione
attuativa.

- | | | |
|-------------------------|-----|--|
| - Area verde / drenante | Rsp | 10% della S f. del lotto |
| - Distanza dalle rogge | | Secondo quanto previsto dalla normative del R.I.M. (Reticolo Idrico Minore) adottato o in fase di adozione |
| - Parcheggi privati | Sp | 1 m ² ogni 10 m ³ di costruzione |
- Il calcolo del volume al fine della determinazione della superficie da adibire a parcheggio privato si determina moltiplicando la S l p per un'altezza "virtuale" di m 3,50
- In aggiunta ai parcheggi di pertinenza definiti dall'indice (Sp), dovrà essere garantita la dotazione di parcheggi di uso pubblico nella misura di 0,5 mq per ogni mq di Superficie lorda di pavimento (Slp);
- Detti parcheggi potranno rimanere di proprietà privata e si intendono posti al servizio dell'insediamento commerciale o terziario-direzionale oggetto del titolo abilitativo.

Destinazioni d'uso:

Destinazione d'uso principale : C 1 attività artigianali

Destinazioni compatibili :

- A 1 residenze per il custode e dei titolari *
- B 1.1 strutture private direzionali
- B 3 pubblici esercizi –
- C 2 attività di spedizione e trasporto –
- C 4 artigianato di servizio

E 1 attività ricettive alberghiere

Destinazioni d'uso non ammesse : A 1 residenza ordinaria -A 2 residenza rurale
– B 1.2 strutture direzionali a concorso pubblico –
B 2.1 esercizi di vicinato – B 2.2 medie strutture
di vendita – B 2.3 grandi strutture di vendita,
centri commerciali – B 2.4 commercio di
carburanti – B 2.5 commercio al dettaglio
ambulante – B 2.6 esposizioni mercilogiche – B
4 di servizio, attrezzature pubbliche o private per
attività diverse –
C 3 attività produttive agricole
D 1 coltivazione del suolo – D 2 zootecnia – D 3
attività ricettive agricole
E 2 attività ricettive non alberghiere

* Per ciascuna unità produttiva potrà essere realizzata una sola abitazione destinata al titolare o al custode, avente Superficie lorda di pavimento (Slp) complessiva non superiore a mq 170. In ogni caso la Superficie lorda di pavimento (Slp) complessiva dell'abitazione non potrà superare il 50% della Slp dell'unità produttiva.

Le attività produttive non devono riguardare attività insalubri, così come previsto dal D.M. della Sanità del 05/09/1994. Il requisito della non nocività per l'ambiente è la condizione primaria per l'autorizzabilità degli insediamenti produttivi.

Per ogni insediamento di natura commerciale o terziario dovrà essere dimostrata e garantita, anche mediante l'impiego di appropriate tecnologie, la mancanza di nocività per l'ambiente sia per quanto riguarda le emissioni solide, liquide ed aeriformi, che per quanto riguarda la rumorosità

E' altresì possibile procedere ad interventi di ristrutturazione urbanistica, mediante la presentazione di un Piano Attuativo su proposta di uno o più proprietari riuniti, che comprenda più edifici/lotti. Il Piano Attuativo deve essere precedentemente concordato con l'Amministrazione Comunale. Nel caso di redazione di un Piano Attuativo ci si riferirà a quanto stabilito nei successivi art. 28; in questo caso dovranno essere reperiti tutti gli standard urbanistici nelle misure previste dall'art. 67 delle presenti norme.

Potrà essere richiesta la monetizzazione dell'intera superficie (o di parte) da cedere, istanza sulla quale (a seguito di approfondita valutazione) l'Amministrazione Comunale potrà esprimersi in senso positivo o negativo a seconda delle opportunità e delle esigenze della zona.

Modalità di intervento

In queste zone si potrà, di norma intervenire mediante richiesta di Permesso di Costruire, Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), autorizzazione o altro titolo abilitativo, a secondo delle procedure in vigore e previste dalla vigente legislazione in materia.

Le modalità d' intervento sono :

- interventi di manutenzione ordinaria;
- interventi di manutenzione straordinaria;
- interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- interventi di ristrutturazione edilizia;
- interventi di nuova costruzione.

La definizione delle suddette modalità d'intervento, stabilite dall'art. 27 della L.R. 12/2005 e s.m.i., sono riportate nell'art. 08 delle presenti N.T.A.

Gli immobili aventi destinazione d'uso diversa da quelle ammesse possono essere oggetto di soli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Tutti gli interventi edilizi dovranno essere conformi a quanto previsto, per le rispettive classi di fattibilità geologica e sismica, dalla normativa dello "Studio Componente Geologica – Idrologica – Sismica" allegato alle presenti norme e parte integrante del presente P.G.T. .

Inoltre tutti gli interventi edilizi previsti e le funzioni insediate e insediabili dovranno rispettare le prescrizioni e le norme contenute nei vari piani di settore (Piano di Classificazione Acustica; Piano dell'Illuminazione; Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo; Reticolo Idrico Minore) allegati al presente P.G.T. adottati o in fase di adozione.

Art. 35 AREE PER ATTREZZATURE PRIVATE A SERVIZIO PUBBLICO E PRIVATO

Sono così classificate le superfici ricomprese nel territorio comunale urbanizzato, individuate nella cartografia, libere da edificazione che per la loro dimensione ed

ubicazione ben si prestano ad ospitare attrezzature private a servizio pubblico e privato.

Gli interventi realizzabili in queste aree sono di carattere privato ma di interesse pubblico e sociale di servizio .

Gli interventi in queste aree saranno realizzati da soggetti privati che potranno convenzionare i servizi con l'Amministrazione Comunale.

Indici urbanistici

- | | | | | | |
|---|--|------------------------------------|-------|--|--|
| - | Superficie lorda di Slp
pavimento max | 0,5 m ² /m ² | S.f. | L'A.C. si riserva di implementare l'indice minimo a seguito della presentazione di insediamenti o opere con particolari caratteristiche di servizi di tipo sociale e/o infrastrutturale. | |
| - | Rapporto di copertura | Rc | 40% | S.f | L'A.C. si riserva di implementare l'indice minimo a seguito della presentazione di insediamenti o opere con particolari caratteristiche di servizi di tipo sociale e/o infrastrutturale. |
| - | Altezza max edifici | H | 7,50 | m | |
| - | Distanze dai confini | Dc | 5,00 | m | e comunque in coerenza con quanto disposto nell'allegato delle NTA
All'interno del centro abitato per gli edifici con altezza superiore a 5 m, la distanza dal confine dovrà essere uguale o maggiore a 1/2 dell'altezza dell'edificio. |
| - | Distanze tra fabbricati | Df | 10,00 | m | e comunque in coerenza con quanto disposto nell'allegato A |
| - | Distanze dalle strade | Ds | 5,00 | m | Dal confine e comunque in coerenza con quanto disposto |

nell'allegato delle NTA e
dall'art. 54 delle presenti
norme

Dovranno inoltre essere osservati gli arretramenti previsti dalle fasce di arretramento e/o rispetto stradale indicate nelle tavole del presente Piano e da quelle derivanti dalla pianificazione attuativa.

- Distanza dalle rogge Secondo quanto previsto dalla normative del R.I.M. (Reticolo Idrico Minore) allegata alle presenti norme adottato o in fase di adozione.

- Parcheggi privati Sp 1 m² ogni 10 m³ di costruzione
Il calcolo del volume al fine della determinazione della superficie da adibire a parcheggio privato si determina moltiplicando la S I p per un'altezza "virtuale" di m 3,50

In aggiunta ai parcheggi di pertinenza definiti dall'indice (Sp), dovrà essere garantita la dotazione di parcheggi di uso pubblico nella misura di 0,5 mq per ogni mq di Superficie lorda di pavimento (Slp);

Detti parcheggi potranno rimanere di proprietà privata e si intendono posti al servizio dell'insediamento commerciale o terziario-direzionale oggetto del titolo abilitativo.

Destinazioni d'uso:

Destinazione d'uso principale : A 1 Residenza ordinaria

Destinazioni compatibili : B 1 direzionali - B 2.1 esercizi di vicinato – B 2.2 medie strutture di vendita – B 2.5 commercio al dettaglio ambulante – B 2.6 esposizioni merceologiche-
B 3 pubblici esercizi
B 4. 1 attrezzature sociali e culturali – B 4.2 attrezzature scolastiche - B 4.3.1 ambulatori e centri di primo soccorso – B 4.3.2 cliniche e ambulatori veterinari – B 4.4 strutture associative – B 4.5.1 locali di spettacolo - B 6 attrezzature di parcheggi

C 1.2 artigianato di servizio
E attività ricettive

Destinazioni d'uso non ammesse : A 2 Residenza rurale
B 2.3 grandi strutture di vendita, centri commerciali – B 2.4 commercio di carburanti – B 4.2.1 asili nido, scuole materne – B 4.2.2 scuole primarie e secondarie – B 4.3.3 ricovero per animali – B 4.5.2 sale di ritrovo e da gioco - B 4.5.3 discoteche – B 4.5.4 impianti per spettacoli sportivi – B 4.6 attrezzature sportive - B 4.7 attrezzature religiose – B 4.8 attrezzature cimiteriali – B 5 attrezzature tecnologiche
C 1.1 attività manifatturiere – C 2 attività di spedizione, trasporto ecc. – C 3 attività produttive agricole
D 1 coltivazione del suolo – D 2 zootecnia – D 3 attività ricettive agricole

Nel caso di nuova costruzione, si dovrà provvedere al reperimento di aree per servizi di interesse pubblico nelle quantità e nelle modalità previste dal successivo art. 67 (Piano dei Servizi). Tali aree potranno essere ricavate anche all'interno del lotto, ma dovranno comunque essere rese accessibili a tutti gli utenti.

Potrà essere richiesta la monetizzazione di parte o dell'intera superficie da cedere, istanza sulla quale l'Amministrazione Comunale (a seguito di approfondita valutazione) potrà esprimersi in senso positivo o negativo a seconda delle opportunità e delle esigenze della zona.

Modalità di intervento

In queste zone si potrà, di norma intervenire mediante richiesta di Permesso di Costruire, Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), o altro titolo abilitativo, a secondo delle procedure in vigore e previste dalla vigente legislazione in materia.

Le modalità d' intervento sono :

- interventi di manutenzione ordinaria;
- interventi di manutenzione straordinaria;
- interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- interventi di ristrutturazione edilizia;
- interventi di nuova costruzione.

La definizione delle suddette modalità d'intervento, stabilite dall'art. 27 della L.R. 12/2005 e s.m.i., sono riportate nell'art. 08 delle presenti N.T.A.

Tutti gli interventi edilizi dovranno essere conformi a quanto previsto, per le rispettive classi di fattibilità geologica e sismica, dalla normativa dello “Studio Componente Geologica – Idrologica – Sismica” allegato alle presenti norme e parte integrante del presente P.G.T. .

Inoltre tutti gli interventi edilizi previsti e le funzioni insediate e insediabili dovranno rispettare le prescrizioni e le norme contenute nei vari piani di settore (Piano di Classificazione Acustica; Piano dell'Illuminazione; Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo; Reticolo Idrico Minore) allegati al presente P.G.T. adottati o in fase di adozione.

Art. 36 AMBITO DEL PAESAGGIO AGRICOLO

Sono così classificate le superfici, individuate nella cartografia, libere da edificazione e caratterizzate da suoli il cui profilo agronomico risulti idoneo all'attività produttiva agricola e le superfici condotte da un imprenditore agricolo, effettivamente adibite ad uso agricolo produttivo e/o pascolo, o con presenza di insediamenti agricoli.

In tutti gli Ambiti del paesaggio agricolo, le cui aree sono destinate all'agricoltura sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché le attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento dell'attività di cui all'art.2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità sotto riportate.

La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al punto precedente, è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente:

- a) all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui al precedente comma, a titolo gratuito;
- b) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale, al titolare o legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione nonché al titolare o legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione

delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze ed uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione.

- c) a soggetto diverso rispetto a quelli identificati ai punti a) e b), qualora l'attività agricola di pertinenza risulti dismessa, un volta dimostrato che gli immobili non risultino più a servizio dell'attività stessa, sia come residenza, sia come servizio (stalle, barchesse, fienili, depositi, ricoveri, ecc.) da almeno 3 anni.

Il permesso di costruire è subordinato:

- a) alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata;
- b) all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola, e/o della cessata attività da almeno 3 anni.
- c) limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del comma 1, anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze connesse alla conduzione dell'impresa.

Il comune rilascerà, contestualmente al permesso di costruire, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione di cui all'art. 59, comma 6 della L. R. 12/2005 e s.m.i.

In caso di edifici ricadenti in aree destinate all'agricoltura, dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza nazionale o regionale, possono essere ricostruiti anche in deroga alle previsioni dell'art. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i., dello strumento urbanistico comunale, previo accertamento della loro effettiva funzionalità.

Art. 37 AMBITO AGRICOLO SU MACRO CLASSI (come individuato dal P.T.C.P.)

Il P.T.C.P. ha definito ed individuato gli ambiti destinati all'attività agricola, a seguito di analisi delle caratteristiche, delle risorse naturali e delle funzioni.

Nell'ottica di salvaguardia e valorizzazione dell'attività agricola, sono stati considerati sia i terreni già utilizzati per attività agricola che quelli potenzialmente fruibili per tale

scopo, fondandosi sul concetto di “fertilità dei terreni” e quindi “potenzialità o vocazionalità” . I suoli sono stati suddivisi in 8 classi, successivamente raggruppate in 3 macro classi di capacità di uso (F fertile – MF moderatamente fertile – PF poco fertile). L’individuazione di tali ambiti ha efficacia prescrittiva.

Ambito agricolo su macro classe f (fertile) e mf (medio fertile)

I terreni classificati in queste due macro classi F e MF sono compatibili sia con l’uso agricolo sia con quello zootecnico.

Indici urbanistici

Per abitazioni agricole:

- su terreni a coltura orticola o floricola specializzata
Indice fondiario I f 0,06 m³ / m²

- Su terreni a bosco , a coltivazione industriale del legno, a pascolo-prato permanente
Indice fondiario I f 0,01 m³ / m²

- Sugli altri terreni agricoli
Indice fondiario I f 0,03 m³ / m²

Rapporto di copertura per attrezzature ed infrastrutture produttive*

- Attrezzature agricole in genere
Rapporto di copertura Rc 10% dell’intera superficie aziendale

- Attrezzature orto-floro-vivaistiche
Rapporto di copertura Rc 20% dell’intera superficie aziendale

- serre
Rapporto di copertura Rc 40% dell’intera superficie aziendale

- Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del P.G.T., i parametri urbanistici sopra indicati sono incrementati del 20% così come previsto dalla L.R. 12 / 2005 e s.m.i. art. 59 comma 4bis .

- Altezza max per H 7,50 m
edifici residenziali
- Altezza max per
edifici produttivi H 5,00 m
- Distanze dai confini Dc 10,00 m Per gli edifici e le strutture destinate, in generale alla coltivazione del fondo
Dc 20,00 m Per gli edifici e le strutture specificatamente destinati alla zootecnia
Dc 50,00 m Per gli edifici e le strutture specificatamente destinati all'allevamento dei suini (con oltre 15 capi) e all'allevamento avicolo (con capi superiori a 50)
- Distanze tra fabbricati Df 10,00 m e comunque in coerenza con quanto disposto nell'allegato A
- Distanze dalle strade Ds 10,00 m Dovranno essere rispettate le distanze previste dal D.M. 1 aprile 1968 n° 1404
Dovranno inoltre essere osservati gli arretramenti previsti dalle fasce di arretramento e/o rispetto stradale indicate nelle tavole del presente Piano e da quelle derivanti dalla pianificazione attuativa.
- Distanza dalle rogge Secondo quanto previsto dalla normativa del R.I.M. (Reticolo Idrico Minore) adottato o in fase di adozione.

* per attrezzature ed infrastrutture produttive si intendono: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli, ecc..

Per quanto riguarda gli allevamenti zootecnici

I nuovi allevamenti dovranno rispettare la distanza 200 m dalle zone residenziali, dalle zone produttive, dalle abitazioni di terzi e dalle abitazioni dell'azienda.

E' tuttavia consentito l'ampliamento in contiguità di fabbricati esistenti alla data di adozione del presente P.G.T., destinati all'attività zootecnica, posti a distanze inferiori a quella sopra indicata a condizione che l'ampliamento non riduca le distanze in atto.

Le distanze degli allevamenti zootecnici, di cui al comma precedente, hanno carattere di reciprocità sia tra gli impianti zootecnici e gli usi e le destinazioni d'uso di suolo posti nel medesimo comune, che tra gli impianti e gli usi e le destinazioni del suolo localizzati in comuni adiacenti.

Per quanto riguarda gli allevamenti suini o avicoli

I nuovi allevamenti dovranno rispettare la distanza 600 m dalle zone residenziali, dalle zone produttive, dalle abitazioni di terzi e dalle abitazioni dell'azienda.

E' tuttavia consentito l'ampliamento in contiguità di fabbricati esistenti alla data di adozione del presente P.G.T., destinati all'attività zootecnica, posti a distanze inferiori a quella sopra indicata a condizione che l'ampliamento non riduca le distanze in atto.

Le distanze degli allevamenti zootecnici, suinicoli o avicoli, di cui ai commi precedenti, hanno carattere di reciprocità sia tra gli impianti zootecnici e gli usi e le destinazioni d'uso di suolo posti nel medesimo comune, che tra gli impianti e gli usi e le destinazioni del suolo localizzati in comuni adiacenti.

Al fine del computo della capacità edificatoria, 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 in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

Destinazioni d'uso

Destinazione d'uso principale : D funzioni agricole

Destinazioni compatibili : A 1 residenza ordinaria
A 2 residenza rurale

B 4.3.2 cliniche e ambulatori veterinari; B 4.3.3 ricoveri per animali;

Destinazioni d'uso non ammesse : B 1 direzionali; B 2 commerciali; B 3 pubblici esercizi; B 4.1 attrezzature pubbliche; B 4.2 attrezzature scolastiche; B 4.3.1 ambulatori; B 4.4 strutture associative; B 4.5 attrezzature ricreative e di spettacolo; B 4.6 attrezzature sportive; B 4.7 attrezzature religiose; B 4.8 attrezzature cimiteriali; B 5 attrezzature tecnologiche; B 6 attrezzature di parcheggio;
C funzioni produttive
E funzioni ricettive

Modalità di intervento

Nelle aree destinate all'agricoltura, qualsiasi intervento edilizio, è disciplinato nella definizione degli interventi ammissibili e dei presupposti soggettivi e oggettivi, dalle disposizioni contenute negli art. 59 e 60 della L.R. 12 / 2005 e s.m.i.

E' possibile la realizzazione di.

- Abitazioni e servizi accessori, limitatamente alle esigenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda agricola in funzione della conduzione del fondo e dovranno corrispondere ad accertate esigenze abitative dell'imprenditore agricolo singolo od associato, definito ai sensi della legislazione vigente, nonché alle esigenze abitative dei dipendenti dell'azienda agricola. Il titolo abilitativo è rilasciata previa verifica dell'esistenza (o della contestuale realizzazione) delle strutture produttive quali stalle, silos, depositi, fienili, rimesse per macchine agricole, etc. , strettamente connesse con lo svolgimento dell'attività dell'azienda agricola singola o associata.
- Attrezzature ed infrastrutture produttive agricole quali stalle, silos, serre, magazzini, granai, depositi, rimesse per le macchine e gli attrezzi agricoli, concimaie, attrezzature e locali per la lavorazione e la conservazione di prodotti agricoli, locali per la vendita dei soli prodotti agricoli derivanti dalla coltivazione del fondo.
- d) Abitazioni residenziali qualora l'attività agricola di pertinenza risulti dismessa, un volta dimostrato che gli immobili non risultino più a servizio dell'attività stessa, sia come residenza, sia come servizio (stalle, barchesse, fienili, depositi, ricoveri, ecc.) da almeno 3 anni.

Al fine di salvaguardare il territorio agricolo, eventuali ampliamenti dovranno essere realizzati principalmente all'interno dei corpi di fabbrica degli edifici costituenti il corpo della cascina attualmente esistenti, anche riconvertendo rustici, fienili, utilizzando materiali tradizionali e mantenendo la struttura morfologica della cascina

Saranno ammessi in via straordinaria nuovi edifici qualora venga dimostrata l'impossibilità di utilizzare e riconvertire gli edifici esistenti per soddisfare le esigenze emerse.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.G.T. è possibile effettuare le seguenti modalità d'intervento :

- interventi di manutenzione ordinaria;
- interventi di manutenzione straordinaria;
- interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- interventi di ristrutturazione edilizia (*);
- interventi di nuova costruzione.

La definizione delle suddette modalità d'intervento, stabilite dall'art. 27 della L.R. 12/2005 e s.m.i., sono riportate nell'art. 08 delle presenti N.T.A.

() Per gli edifici con **più di 70 anni** è consentita la ristrutturazione edilizia con le seguenti modalità:*

- Interventi di ristrutturazione edilizia

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; comunque nel rispetto della tipologia e della morfologia dell'edificio esistente.

*Per gli edifici con **meno di 70 anni** è consentita la ristrutturazione edilizia con le seguenti modalità:*

Interventi di ristrutturazione edilizia

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed

impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Gli insediamenti relativi alle strutture destinate all'allevamento dei suini (con oltre di 15 capi) e all'allevamento avicolo (con oltre 50 capi) sono soggetti alle seguenti limitazioni e disposizioni :

- Piantumazione obbligatoria di alberature di alto fusto attorno all'azienda per una profondità massima di 4 filari .
- Impianti di depurazione e smaltimento degli scarichi secondo la normativa prevista dalla legislazione vigente e secondo le prescrizioni della A.S.L. competente.

Le concessioni relative a nuovi allevamenti zootecnici o per edifici destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli sono subordinate alla assunzione da parte del richiedente dell'impegno di realizzare appositi impianti di depurazione degli scarichi o di adottare eventualmente particolari tecniche, anche di tipo ergonomico, atte a garantire i limiti di accettabilità determinati per le acque di scarico dalle leggi vigenti in materia.

Tutti gli interventi edilizi dovranno essere conformi a quanto previsto, per le rispettive classi di fattibilità geologica e sismica, dalla normativa dello "Studio Componente Geologica – Idrologica – Sismica" allegato alle presenti norme e parte integrante del presente P.G.T. .

Inoltre tutti gli interventi edilizi previsti e le funzioni insediate e insediabili dovranno rispettare le prescrizioni e le norme contenute nei vari piani di settore (Piano di Classificazione Acustica; Piano dell'Illuminazione; Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo; Reticolo Idrico Minore) allegati al presente P.G.T. adottati o in fase di adozione.

Art. 38 AMBITO AGRICOLO DI INDIVIDUAZIONE COMUNALE

Sono così classificate le superfici, (ai sensi dell'art 45 delle N.d.A. del P.T.C.P.) quelle aree che per la loro ubicazione e le loro caratteristiche concorrono alla conservazione dello spazio rurale e delle risorse agroforestali, contribuendo alla valorizzazione del sistema agricolo.

Questi suoli posti in contiguità degli ambiti agricoli provinciali, risultano liberi da edificazione e sono utilizzati o si prestano ad essere utilizzati per pascolo o/e per l'attività produttiva agricola.

Su dette aree si applica la normativa prevista per l' " Ambito Agricolo su macro classe F (fertile) e MF (medio fertile) " art. 37

Per la zona identificata sulla tavola PR1/PR1a con la lettera "R", saranno consentite, oltre a quanto già specificato nel presente articolo, attività di tipo ricettivo/ricreativo.

Art. 39 AMBITO AGRICOLO DI INDIVIDUAZIONE COMUNALE (Aziende Agricole e Aziende ortoflorovivaistiche)

Sono così classificate le aree che ospitano le Aziende ortoflorovivaistiche , per detta zona si applica la normativa prevista per l' " Ambito Agricolo su macro classe F (fertile) e MF (medio fertile) " art. 37

Art. 40 AMBITO DEL PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE (P.I.F.)

Le aree inserite in questo Ambito risultano così classificate dal Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.) redatto dalla provincia di Varese ai sensi dell'art. 47, comma 2, L.R. 5 dicembre 2008, n° 31 e secondo i criteri di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale del 24 luglio 2008 n° 8/7728.

Per la normativa relativa a queste aree si rimanda alle "Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Indirizzo Forestale" che qui si intendono riportate integralmente.

Art. 41 AMBITO RICADENTE NEL P.L.I.S. R.T.O (Piano Locale di interesse Sovracomunale Rile – Tenore - Olona)

Il P.L.I.S. Rile Tenore Olona è stato istituito nell'anno 2006 dalla provincia di Varese con Deliberazione della Giunta Provinciale n° 46, ai sensi della Legge Regionale n° 86 / 93, e viene gestito dai comuni interessati attraverso una convenzione di gestione. I comuni che fanno parte del Parco R.T.O. sono :

Carnago, Caronno Varesino, Castelseprio, Castiglione Olona, Gazzola Schianno, Gornate Olona, Lonate Ceppino, Lozza, Morazzone.

Gli obiettivi strategici del P.L.I.S. Rile Tenore Olona sono:

- conservare e valorizzare l'impianto paesistico-ambientale;
- conservare e valorizzare il patrimonio storico-culturale;
- conservare il patrimonio agro-forestale;

- conservare e valorizzare il patrimonio faunistico
- realizzare una rete ecologica a scala sovracomunale;
- aumentare la biodiversità
- incentivare la fruizione del parco con l'organizzazione di iniziative per il tempo libero e manifestazioni mirate alla scoperta del parco.

La fascia di territorio comunale facente parte dell' R.T.O. è posta lungo l'interstizio vallivo dell'Olonà e in parte anche sul terrazzo fluvio-glaciale alla sinistra idrografica del fiume.

Entro tale perimetro gli interventi dovranno essere finalizzati alla migliore fruizione dei valori ambientali e paesaggistici, in consonanza con la specifiche finalità del Parco Locale ed in accordo con gli indirizzi e norme stabilite dal Piano Pluriennale degli interventi per la gestione dell'area.

Dovrà essere garantita la conservazione dei luoghi e dei pregi ambientali, per far questo si dovranno prevedere reti differenziate di aree con diverso grado di accessibilità e definire i criteri per l'ubicazione di attrezzature per lo svago ed il tempo libero, nonché definirne la loro tipologia.

Queste aree dovranno essere posizionate in modo tale da fungere da punti nodali di interscambio tra il sistema del verde organizzato ed il tessuto insediativo ed infrastrutturale circostante, assumendo un ruolo di ricucitura tra parco e territorio circostante.

Entro tale ambito, pur venendo confermate le zonizzazioni di piano e le relative normative zonali vigenti, sarà consentita, in aggiunta, la realizzazione di interventi finalizzati alla migliore fruizione dei valori ambientali e paesaggistici, purché in completa consonanza con le specifiche finalità dei rispettivi due Parchi Locali, indicate nei relativi Allegati A degli Studi di Fattibilità dei Parchi ed in accordo con gli indirizzi e le norme stabilite dai corrispondenti Piani Pluriennali degli Interventi per la gestione delle due aree protette.

Le nuove recinzioni all'interno dei perimetri dei PLIS, potranno essere ammesse unicamente a protezione delle costruzioni agricole o residenziali, nuove o esistenti, nonché a salvaguardia di orti, frutteti, vivai, di colture pregiate o di pascoli o di aree legate a particolari esigenze di allevamento.

Tali recinzioni dovranno essere realizzate con paletti e rete metallica.

I paletti dovranno avere plinti interrati separati e l'altezza totale non potrà superare i m 1.80, mentre la rete metallica dovrà essere sollevata da terra minimo cm 30 nel caso di recinzioni di orti, frutteti, vivai, di colture pregiate o di pascoli.

Le nuove recinzioni non potranno comunque essere costruite ad una distanza superiore a m 50.00 dalle costruzioni di loro pertinenza.

Art. 42 AMBITI INEDIFICABILI - DI RISPETTO E VINCOLI

Sono classificati in questa categoria quelle parti di territorio che per ubicazione, caratteristiche, natura morfologica, o perché individuate da Piani di livello superiore sono soggetti a tutela.

**Art. 43 AMBITO RICADENTE NEL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.)
ASTA DEL FIUME OLONA**

Le aree ricadenti in questo Ambito sono state dedotte dall'apposito studio condotto, in ottemperanza alla Legislazione Regionale, per la determinazione delle condizioni di rischio idraulico, lungo l'asta del Fiume Olona.

In base a quanto stabilito dal Piano Stralcio per le Fasce Fluviali, a ridosso delle aree fluviali vengono individuate 3 tipologie di aree denominate:

- Fascia di deflusso della piena (fascia "A")
- Fascia di esondazione (fascia "B")
- Fascia di inondazione per piena catastrofica (fascia "C").

Il territorio comunale è interessato dalle seguenti classi di rischio:

- R1 moderato
- R2 medio
- R3 elevato
- Ed aree di rischio residuo

Le fasce A, B, C sono meglio individuate nelle tavole 7a e 7b "Individuazione delle fasce PAI all'interno del territorio comunale" relative allo studio P.A.I. .

Le classi di rischio R1, R2, R3 sono meglio individuate nelle tavole 8a e 8b "Individuazione delle classi di rischio all'interno del territorio comunale" relative allo studio P.A.I. .

Per quanto riguarda la normativa di riferimento e le misure proposte per il contenimento e la riduzione delle condizioni di rischio, si rimanda allo studio della "verifica delle condizioni di rischio idraulico, lungo il fiume Olona entro i limiti delle fasce P.A.I." che qui viene allegato ed è parte integrante delle presenti, nonché all'art 7 e successivi del documento "Determinazione Reticolo Idrico Minore – Regolamento

Polizia Idraulica” contenuto nello “Studio Componente Geologica – Idrologica – Sismica” allegato alle presenti norme e parte integrante del presente P.G.T. .

Art. 44 AMBITI RICADENTI NEL RETICOLO IDRICO PRINCIPALE E MINORE

In attuazione della L.R. n° 1 / 2000 e secondo la D.G.R. n° 7 / 7868 del 25 / 01 / 2002, così come modificata dalla D.G.R. 7 / 13950 del 01 / 08 / 2003, è stata eseguita l'individuazione del Reticolo Idrico Minore (adottata o in fase di adozione)

L'elaborazione delle carte con l'individuazione del Reticolo Idrico Minore e l'indicazione delle fasce di rispetto e le relative norme tecniche, permettono l'effettuazione dell'attività di “Polizia Idraulica”.

Quest'ultima si configura come attività di controllo degli interventi di gestione e di trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici, perseguendo il duplice obiettivo di salvaguardia del Reticolo Idrico del territorio comunale e di protezione dell'ambiente dai rischi naturali o da quelli conseguenti alle sue modifiche e/o trasformazioni.

Le aree inserite in questo Ambito, “*Fascia di tutela assoluta del reticolo idrico principale*” e “*Fascia di tutela assoluta del reticolo idrico secondario*” risultano così classificate dallo “Studio Componente Geologica – Idrologica – Sismica” allegato alle presenti norme e parte integrante del presente P.G.T. alla cui normativa si rimanda.

Art. 45 AREE DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI AD USO POTABILE

Per le aree così definite si rimanda all'art 6 delle “Norme Geologiche di Piano” facenti parte dello “Studio Componente Geologica – Idrologica – Sismica” allegato alle presenti norme e parte integrante del presente P.G.T.

Art. 46 AMBITI DI PERICOLOSITA' E VULNERABILITA' DEL TERRITORIO

Questi Ambiti sono definiti nella tavola n° 6 “Carta di Sintesi” dello “Studio Componente Geologica – Idrologica – Sismica” allegato alle presenti norme e parte integrante del presente P.G.T. alla cui normativa si rimanda.

Art. 47 CLASSI DI PERICOLOSITA' SISMICA

Queste Classi sono definite nella tavola n° 7 “Carta di Pericolosità Sismica di 1° livello” dello “Studio Componente Geologica – Idrologica – Sismica” allegato alle presenti norme e parte integrante del presente P.G.T. alla cui normativa si rimanda.

Art. 48 CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Queste Classi sono definite nelle tavole n° 8A E 8B “Carta della Fattibilità Geologica” dello “Studio Componente Geologica – Idrologica – Sismica” allegato alle presenti norme e parte integrante del presente P.G.T. alla cui normativa si rimanda.

Art. 49 VINCOLO DI RISPETTO STRADALE

Negli elaborati di Piano sono indicate le zone che sono assoggettate a rispetto stradale .

Per fascia di rispetto stradale s'intende la striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte del proprietario del terreno, di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili (art. 3 comma1 punto 22 del D. Lgs 285/92 e s.m.i.).

Per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza di questo, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato, o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea (art. 3 comma1 punto 10 del D. Lgs 285/92 e s.m.i.).

Sulle tavole dell'azonamento è inoltre indicata, con linea tratteggiata sovrapposta alla trama grafica che contraddistingue ciascun Ambito, la “ linea di arretramento dell'edificazione lungo le strade ”.

Le dimensioni delle fasce di rispetto stradale sono riportate negli elaborati del Piano delle Regole PR 1/1a/1b/1c; la larghezza va misurata dal confine stradale.

Nelle zone di rispetto stradale non è ammessa alcuna opera edilizia fuori terra, fatta eccezione, previa approvazione degli enti competenti, la realizzazione di :

- cabine di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- impianti per la distribuzione di carburanti e autolavaggi nel rispetto della normativa di cui all'art. 56 delle presenti NTA.
- sostegni di linee telematiche, passaggio di reti in tubazioni sotterranee;
- reti idriche di fognatura, metanodotti, gasdotti;
- parcheggi pubblici a raso.

Sono altresì consentiti, previa autorizzazione degli enti competenti:

- nuove strade o corsie di servizio;
- percorsi pedonali e ciclabili;
- piantumazioni e sistemazione del verde;
- conservazione dello stato di natura.

Dovrà essere rispettata la normativa di cui agli art. 16 e 17 del D.Lgs. 285/92 e s.m.i. e del relativo regolamento di attuazione in merito agli atti vietati ed alle aree di visibilità nelle intersezioni stradali.

Le distanze da rispettare dal confine stradale per recinzioni, piantumazioni, apertura di canali, dovranno rispettare quanto stabilito dall'art. 26 del D.P.R. 495/92 e s.m.i.

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

Le zone di rispetto devono essere mantenute in condizioni decorose, rispettando la vegetazione esistente e con assoluto divieto di realizzarvi depositi di materiale, discariche di detriti e rifiuti, ecc.

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

Il limite delle fasce di rispetto stradale equivale al limite di edificabilità, salvo diverse prescrizioni riportate specificatamente negli elaborati di Piano.

La fascia di rispetto, avente larghezza variabile, compresa tra tale " linea di arretramento " ed il ciglio della strada esistente o in progetto, concorre a formare la Superficie territoriale (St) o la Superficie fondiaria (Sf) della zona di P.G.T. nella quale risulta classificata: la possibilità edificatoria da essa derivante non può tuttavia comportare la costruzione di edifici all'interno della fascia medesima, nella quale potranno essere realizzate le sole recinzioni.

Tutti gli interventi edilizi dovranno essere conformi a quanto previsto, per le rispettive classi di fattibilità geologica e sismica, dalla normativa dello "Studio Componente Geologica – Idrologica – Sismica" allegato alle presenti norme e parte integrante del presente P.G.T. .

Inoltre tutti gli interventi edilizi previsti e le funzioni insediate e insediabili dovranno rispettare le prescrizioni e le norme contenute nei vari piani di settore (Piano di Classificazione Acustica; Piano dell'Illuminazione; Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo; Reticolo Idrico Minore) allegati al presente P.G.T. adottati o in fase di adozione.

Art. 50 VINCOLO DI RISPETTO CIMITERIALE

Nelle aree ricomprese in questa zona è vietata la costruzione di qualsiasi edificio non inerente con opere relative alle diverse forme di sepoltura e servizi tecnici annessi.

Le aree ricadenti nella zona di rispetto sono destinate all'ampliamento del cimitero nel rispetto delle distanze minime di Legge.

In tali zone è consentita l'attività agricola e le aree possono essere computate ai fini del calcolo per l'edificabilità consentita in ambito agricolo; è altresì consentita l'utilizzazione a parcheggio pubblico per le aree prospicienti la rete viaria pubblica.

Nelle aree della fascia di rispetto cimiteriale è ammessa la realizzazione di strade, percorsi ciclo-pedonali, l'ampliamento e la riorganizzazione di servizi e impianti pubblici esistenti.

L'intera area, ricadente nella zona di rispetto dovrà essere mantenuta in condizioni decorose, sono ammesse piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato della natura. E' assolutamente vietato realizzare depositi privati di qualsiasi tipo di materiale.

E' ammessa l'installazione di attrezzature di servizio, quali chioschi ed elementi di arredo , purché realizzati in materiali leggeri e smontabili. Se l'installazione di tali strutture viene richiesta e realizzata da privati, è necessario un convenzionamento che contenga esplicitamente il vincolo di precarietà, e l'obbligo da parte della proprietà di rimozione a propria cura e spesa su esplicita ed insindacabile richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale.

Tutti gli interventi edilizi dovranno essere conformi a quanto previsto, per le rispettive classi di fattibilità geologica e sismica, dalla normativa dello "Studio Componente Geologica – Idrologica – Sismica" allegato alle presenti norme e parte integrante del presente P.G.T. .

Inoltre tutti gli interventi edilizi previsti e le funzioni insediate e insediabili dovranno rispettare le prescrizioni e le norme contenute nei vari piani di settore (Piano di Classificazione Acustica; Piano dell'Illuminazione; Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo; Reticolo Idrico Minore) allegati al presente P.G.T. adottati o in fase di adozione.

Art. 51 VINCOLI AEROPORTUALI

Il territorio del Comune di Lonate risulta parzialmente interessato (nell'area sud-ovest) da vincoli correlati alle operazioni di volo svolte nell'aeroporto di Malpensa.

In particolare esso viene raggiunto dalla “superficie orizzontale esterna”, che impone di limitare l’altezza di edifici ed altri manufatti al di sotto dei 355,57 m s.l.m. (eventuali eccezioni richiedono specifiche valutazioni da parte ENAC/ENAV e, qualora fossero consentite, dovranno essere segnalate in accordo con quanto previsto dalla regolamentazione vigente, poiché costituiscono un potenziale ostacolo alla navigazione aerea).

Sulla base di quanto disposto da ENAC con la nota n. 22164/dirgen/cap del 30.03.10 trasmessa alla società di Gestione Aeroportuale, nell’area interessata dall’impronta sul territorio della “superficie orizzontale esterna” non risulta inoltre consentita la realizzazione di discariche o di altri insediamenti che potrebbero attrarre avifauna (impianti di depurazione, laghetti e bacini d’acqua artificiali, produzioni di acquicoltura; piantagioni, allevamenti o industrie che possano produrre tale fenomeno).

Per la valutazione dell’accettabilità di discariche e di altri impianti, attività o piantagioni attrattive di avifauna si dovrà fare riferimento alle seguenti “linee guida” pubblicate nel sito internet di ENAC (www.enac.gov.it):

- “linee guida per la valutazione della messa in opera di impianti di discarica in prossimità del sedime aeroportuale”
- Linee guida relative alla valutazione delle fonti attrattive di fauna selvatica in zone limitrofe agli aeroporti”.

Nell’area in esame una specifica valutazione da parte dell’ENAC viene richiesta anche per l’eventuale installazione di impianti eolici.

Art. 52 EDIFICI ESISTENTI NELLE AREE DI RISPETTO

Per gli edifici che alla data di adozione del P.G.T., risultano inseriti in zone e fasce di rispetto, possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti dall’art 08 delle presenti N.T.A. . Non sono consentiti aumenti delle volumetrie esistenti.

Gli interventi potranno essere assentiti solo previa acquisizione del parere favorevole dell’ente gestore dell’infrastruttura, che attesti la non interferenza con le previsioni strategiche.

Art. 53 ZONE PER LA VIABILITA’

Il P.G.T. indica negli elaborati grafici, le aree già occupate o destinate ad essere occupate dalla rete delle vie di comunicazione stradale.

Tali aree non sono in alcun modo edificabili e possono venire usate solamente nei modi già in atto alla data di adozione del Piano.

I nuovi tracciati stradali, indicati negli ambiti di trasformazione, sono intesi come previsioni di massima, tali tracciati potranno subire variazione anche mediante correzioni di tracciato, a seguito delle indicazioni contenute nei progetti esecutivi predisposti dagli Enti preposti.

Nella progettazione edilizia ed urbanistica dovranno osservarsi criteri a tutela della viabilità esistente e di progetto, allontanandone le edificazioni e le recinzioni, unificando e razionalizzando gli accessi, garantendone un'adeguata dotazione di parcheggi, parte dei quali esterna alla recinzione.

Nel caso che il piano preveda correzioni di tracciato dall'attuale viabilità extraurbana, l'obbligo di osservare le distanze di rispetto si applicherà, fino ad avvenuta realizzazione della variante, anche ai tracciati da abbandonare ed anche in assenza di una specifica indicazione delle tavole di azionamento.

La posizione e la forma delle recinzioni sarà indicata dall'Ente proprietario della strada avendo riguardo delle esigenze di visibilità, scorrevolezza e sicurezza del traffico, degli eventuali programmi di ampliamento della rete stradale e dell'opportunità di garantire omogeneità di forma, dimensioni e materiali dei vari manufatti.

Art. 54 VIABILITA' CARRALE

Sulle tavole grafiche del P.G.T. è indicata la maglia varia veicolare principale del territorio comunale, con l'indicazione del tracciato di tutte le strade (esistenti e in progetto) e con l'indicazione del calibro delle strade di nuova previsione o esistenti da allargare.

Sulle medesime tavole sono inoltre indicati i percorsi ciclo-pedonali in progetto, i quali salvo differente indicazione grafica, dovranno avere calibro non inferiore a ml 2,50.

Le previsioni di P.G.T.. relative al calibro stradale dovranno essere seguite da specifico ed appropriato provvedimento amministrativo, emesso dall'organo comunale competente, che, prendendo in considerazione ciascuna singola via e le condizioni di fatto della medesima, ne precisi il calibro effettivo di progetto, eventualmente con riferimento a singoli tratti della via stessa, confermando, ove possibile, gli elementi strutturali che compongono la sede stradale indicati nelle tavole della viabilità (marciapiede, carreggiata, banchina, aiuole, ecc..)

La definizione delle strade di distribuzione interna e integrative della rete esistente nelle zone di espansione e di ristrutturazione urbanistica sarà oggetto dei relativi Piani Attuativi, che ne stabiliranno tracciati, calibro e caratteristiche in relazione alle soluzioni distributive prospettate per le zone interessate.

Le indicazioni grafiche contenute nelle tavole di P.G.T. in relazione alla viabilità interna agli ambiti sottoposti all'obbligo di Piano Attuativo hanno valore indicativo e sono suscettibili, in sede di approvazione del Piano Attuativo, degli adeguamenti tecnici eventualmente necessari.

NUOVI ACCESSI

La realizzazione di nuovi accessi carrai è stabilita nei seguenti modi:

- a) arretramento dal confine stradale di mt 5,00 con larghezza minima di mt 3,00 e superficie di sosta piana.
- b) arretramento dal confine stradale di mt 2,50 con formazione di un'area di sosta di almeno mt 2,50 x 5,00 adiacente al passo carraio avente larghezza minima di mt 3,00.
- c) In tutti i casi deve essere realizzato almeno uno smusso di raccordo di 30° minimi rispetto all'asse trasversale della strada.

ACCESSI ESISTENTI

Per gli accessi carrai esistenti sono ammesse solo opere di manutenzione ordinaria. Nel caso di interventi che eccedano la manutenzione ordinaria si dovranno introdurre soluzioni migliorative quali l'allargamento, l'arretramento del passo, l'automazione del cancello

Per gli accessi carrai su strade private risulta possibile accedere tramite automazione del cancello con comando a distanza o arretramento

CONTESTO GIÀ URBANIZZATO

Nel contesto già urbanizzato la formazione di strade private dovrà rispettare un sedime minimo di mt 6,00

Le presenti prescrizioni si applicano all'interno del centro abitato al di fuori del quale si applicherà la normativa prevista ai sensi del Nuovo Codice della Strada

Percorsi ciclo-pedonali

Negli elaborati di P.G.T. è individuata, con apposito segno grafico, la rete di percorsi ciclo-pedonali di interesse comunale e sovra comunale.

Tali percorsi dovranno essere garantiti negli interventi sia pubblici che privati.

La realizzazione di questi percorsi è soggetta all'approvazione, da parte dell'Amministrazione Comunale e/o degli organismi competenti, di apposito progetto esecutivo, che dovrà definire l'esatto tracciato e garantire la continuità fisica e funzionale.

Nella progettazione e nella realizzazione la pavimentazione dovrà essere realizzata con materiali coerenti con l'ambiente circostante, dovranno altresì essere osservate e rispettate tutte le disposizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, ed in particolare il D.P.R. 24.07.1996 n° 503 in attuazione dell'art. 27 della L. 118 / 71, nonchè per quanto applicabili, la L.R. 13 / 89 ed il Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n° 236 del 1989 e s.m.i.

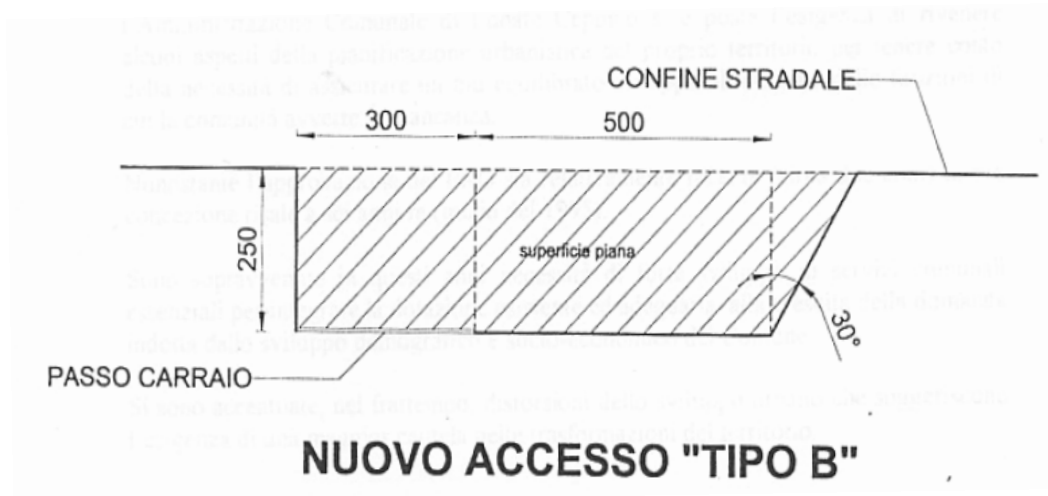
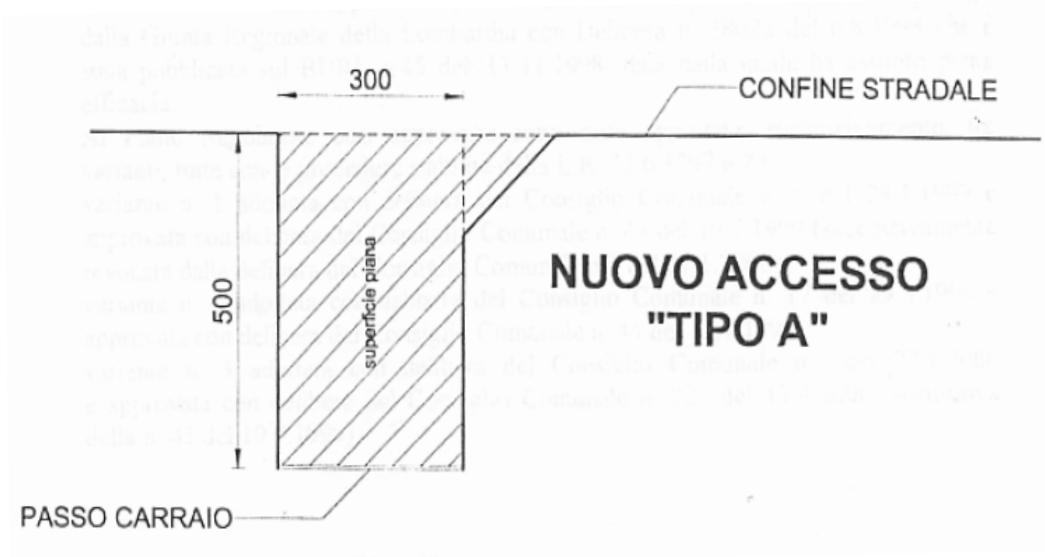
CONFINI STRADALI

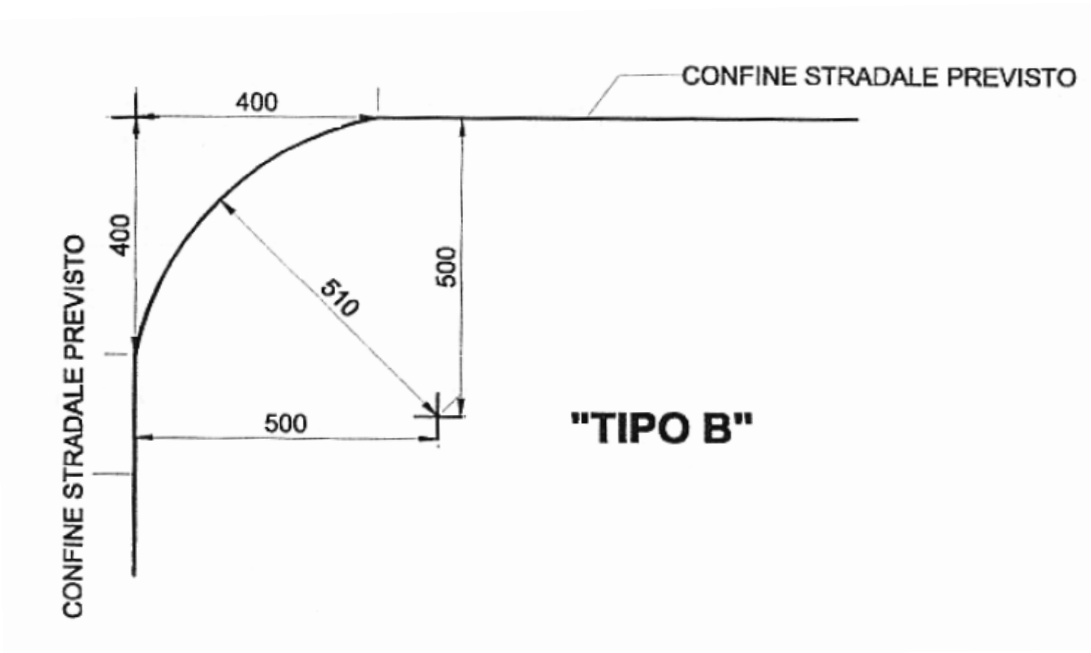
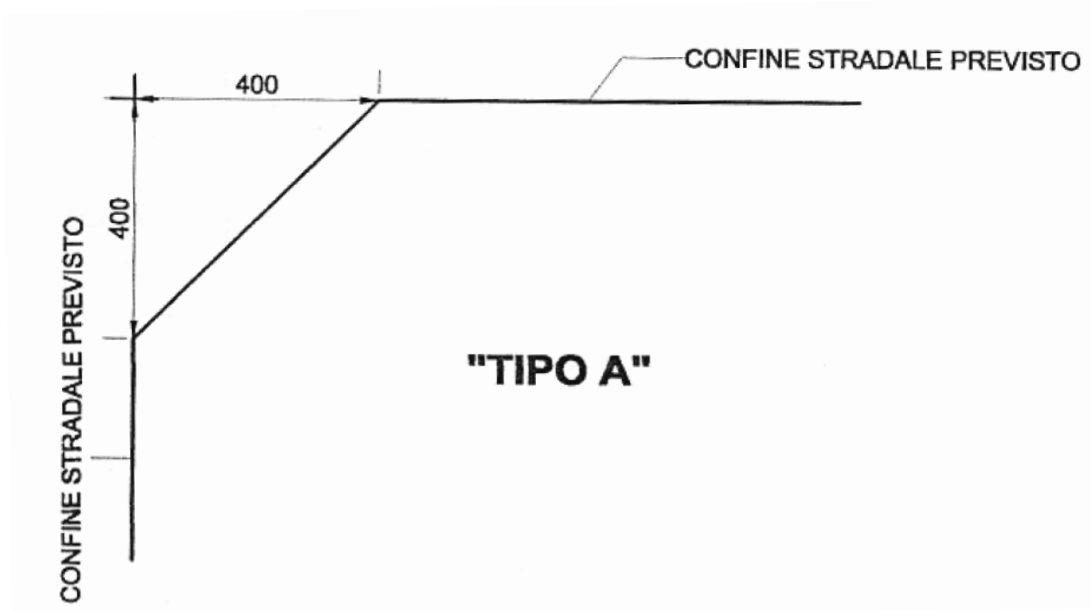
VIA	Dimensione confine stradale in metri
Adda	Esistente
Adige	8
Arno	Esistente
Avis	6
Bestetti	8 (escluso tratto in zona A)
Brunelleschi	8
Buonarroti	10
Cadorna	8
Campi Lunghi	6
Campo dei Fiori	10
Canova	8
Caravaggio	10
Col di Lana	Esistente (da Via Piave a Via Isonzo) 8 (da Via Isonzo fino al termine)
Colombo	8
De Gasperi	10
Degli Usignoli	8
Dei Bucaneve	8
Dei Cardellini	8
Dei Castagni	8
Dei Fagiani	8
Dei Gelsi	8
Dei Noccioli	8
Dei Passeri	8
Dei Pettrossi	8
Dei Refreggi	8
Dei Ronchi	8
Del Lavoro	8
Del Riccio	8
Della Banchetta	8 Esistente (per mt 100,00 da Via San Maurizio)

Comune di LONATE CEPPINO
Piano di Governo del Territorio - N.T.A.

Della Brughiera	10
Della Crocetta	Esistente (da Piazza Diaz a ingresso Municipio) 8 (da ingresso municipio fino al termine)
Della Fontanella	Esistente
Della Giustizia	6
Della Miniera	8
Delle Allodole	8
Delle Betulle	8
Delle Cinciallegre	8
Delle Grigne	Esistente
Delle Poiane	8
Delle Quercie	8
Delle Robinie	8
Dolomiti	8
Don Albertario	8
Donatello	8
Edison	Esistente
Fermi	6 esistente (da Via Molteni per mt 40,00)
Franklin	10
Galilei	8
Gerbo	8
Guido D'Arezzo	10
Isonzo	Esistente (da Via Col di Lana a De Gasperi) 8 (da Via De Gasperi a Via Mayer)
L. Da Vinci	10
Magellano	8
Molino Lepori	8
Molteni	8
Monte Bianco	8
Monte Cervino	8
Monte Generoso	8
Monte Grappa	8
Monte Resegone	esistente
Monte Rosa	8
Mottarone	Esistente
Nobel	8
Pal di Ferro	8
Papa Giovanni XXIII	10
Puccini	Esistente
R. Sanzio	10
Rossini	10
Sacro Monte	10
Sally Mayer	10
San Bernardo	6
San Lucio	8 (da Via Piave a Via Caravaggio) 10 (da Via Caravaggio a Via Sanzio)
San Maurizio	10
Saporiti	8 (da Via Piave a Via D'Arezzo) 10 (da Via D'Arezzo fino al termine)
Tevere	Esistente
Tintoretto	10
Verdi	8
Vespucci	8
Vivaldi	8
XXV Aprile	8

TIPOLOGIE PASSI CARRAI





Art. 55 EDIFICI DESTINATI AD IMPIANTI TECNOLOGICI

A prescindere dalla specifica destinazione d'uso prevista dal PRG (ed indicata sulle tavole dell'azzonamento) per le diverse zone omogenee in cui viene suddiviso il territorio comunale, gli edifici destinati a contenere impianti tecnici al servizio delle opere di urbanizzazione primaria, come le cabine di trasformazione dell'energia elettrica, le cabine di decompressione del gas, le piccole centrali telefoniche, le attrezzature necessarie per il sollevamento, il trattamento e la distribuzione dell'acqua potabile, potranno trovare collocazione in tutte le zone del territorio comunale, a condizione che la loro realizzazione sia richiesta ed effettuata, oppure che la loro imprescindibile necessità sia dichiarata dell'ente gestore del servizio (Enel, Società concessionaria del servizio di distribuzione del gas, Consorzio acqua potabile, ecc.).

La norma potrà trovare applicazione in tutti i casi in cui siano garantiti il rispetto delle norme igienico sanitarie e la sussistenza delle necessarie garanzie di sicurezza.

Qualora tali edifici risultino di modesta entità, la loro realizzazione, da autorizzarsi mediante regolare titolo abilitativo, non darà luogo a verifica di possibilità edificatoria, né in termini di superficie né in termini di volumetria.

Si riterranno " di modesta entità " quegli edifici che presentino una superficie lorda di pavimento (S_{lp}) non superiore a 12,00 mq ed una altezza massima (H_{max}) non superiore a ml 2,60

Parimenti tali manufatti non saranno soggetti alle norme sulle distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade.

Gli edifici in argomento dovranno in ogni caso essere progettati e realizzati con caratteristiche tali da consentirne l'armonico inserimento nell'ambiente circostante, sia esso di carattere urbano che agricolo-vegetazionale.

Art. 56 DISPOSIZIONE PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

Nelle fasce di rispetto stradale è ammessa, previa approvazione degli enti competenti in materia, la realizzazione di impianti di lavaggio per autovetture e impianti per la distribuzione dei carburanti nel rispetto della L.R. n° 24 / 2004 e successivo Regolamento Regionale n° 5 / 2004 e s.m.i.

Negli impianti per la distribuzione del carburante è consentita la realizzazione di attività commerciali integrative quali Bar, rivendite di giornali e similari. Queste attività non potranno avere superficie superiore a 100 m² per ogni impianto.

Gli impianti di distribuzione dovranno rispettare una distanza minima di 100 m dalle abitazioni esistenti, fatte comunque salve ulteriori disposizioni esistenti in materia di sicurezza che impongono distanze maggiori.

Art. 57 ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI

Tutti i progetti di opere devono essere oggetto di valutazione paesistica in relazione alla sensibilità dei luoghi. I criteri da applicare sono quelli di cui alla D.G.R. 8 / 11 / 2002 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti".

Art. 58 ZONE DI RISPETTO DI METANODOTTI

Sono fasce destinate alla protezione di cose e persone dai rischi connessi dalla presenza di infrastrutture di trasporto gas in pressione.

Comprendono quelle aree interessate da un fascia di rispetto, identificabile dall'applicazione della normativa di settore, in cui sono vietati interventi di nuova costruzione o ampliamento di fabbricati esistenti.

Art. 59 ZONE DI RISPETTO DI ELETTRODOTTI

Sono fasce di rispetto che comprendono aree destinate alla protezione delle linee elettriche aree di trasporto dell'alta tensione ed hanno anche la funzione di protezione delle persone dai rischi derivanti dall'esposizione di onde elettromagnetiche.

Nella fasce di rispetto, proiettata al suolo, identificabile dall'applicazione della specifica normativa di settore, non sono ammesse realizzazioni edilizie di alcun genere, eccezion fatta per quelle esistenti alla data di adozione del P.G.T..

In queste fasce è ammessa la realizzazione di strade, parcheggi, percorsi ciclo-pedonali, sistemazione a verde e piantumazione (per questi due ultimi casi si dovrà attenere l'autorizzazione da parte dell'ente gestore dell'infrastruttura).

La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a permesso di costruire , tuttavia i tracciati dovranno essere di volta in volta concordati con l'Amministrazione Comunale, avendo particolare riguardo nella salvaguardia della aree con caratteristiche di pregio ambientale.

Art. 60 CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

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

- 1) Il volume delle cabine non viene computato al fine della densità edilizia;
- 2) La superficie coperta delle cabine non viene computata al fine del rapporto di copertura;
- 3) Le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle N.T.A.;
l'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare 8,50 mt. salvo casi di maggior 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 nei vari ambiti dalle norme tecniche di attuazione;
- 4) Le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero dei LL.PP. n. 5980 del 30.12.1970. e s.m.i

Negli Ambiti di Trasformazione sia residenziale che produttivo devono essere riservate aree apposite per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica secondo le normative vigenti in materia al momento della realizzazione.

Art. 61 RECUPERO A FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI : AMBITI AMMESSI ED ESCLUSIONI

La L. R. 12 / 2005 e s.m.i. ,agli articoli 63 e 64, regola "il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti" con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio e favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici.

Ai fini del recupero dei sottotetti esistenti si applicano le norme e le procedure previste dagli articoli 63, 64, 65 della L. R. 12 / 2005 e s.m.i. L'altezza media ponderale potrà variare rispetto alle indicazioni di legge ed essere compresa tra cm 241 e cm 249.

Art. 62 INSEDIAMENTI ATTIVITA' COMMERCIALI

Su tutto il territorio di Lonete Ceppino , non sono ammessi nuovi insediamenti di attività commerciali relativi a Centri Commerciali.

Per quanto riguarda le attività commerciali si rimanda al Piano Commerciale attualmente vigente nel comune.

Art. 63 ACCESSO E FRUIBILITA' DELLE COSTRUZIONI DA PARTE DELLE PERSONE FISICAMENTE IMPEDITE

Tutti i progetti relativi alle costruzioni di nuovi edifici, ovvero alla straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed

urbanistica di interi edifici (siano essi, nel primo e nel secondo caso, destinati ad uso abitativo e non), compresi anche quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, dovranno essere adeguati alle prescrizioni tecniche ed alle norme delle seguenti leggi e regolamenti:

Edifici pubblici: D.P.R. 27.4.1978 n. 384

Tutti gli altri edifici:

- Legge 9.1.1989 n. 13
- Legge 27.2.1989 n. 62
- Legge regionale 20.2.1989 n. 6 e relative PRESCRIZIONI TECNICHE DI ATTUAZIONE
- D.M. 14.6.1989 n. 236.

Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire o alla presentazione della Denuncia di Inizio Attività o altro titolo abilitativo, si considerano tre livelli di qualità dello spazio costruito:

- ACCESSIBILITA'
- VISITABILITA'
- ADATTABILITA'

Come definiti dall'art. 3 del D.M. 1.6.1989 n. 236 e art. 14 della legge regionale 20.2.1989 n. 6.

Le norme di cui alle leggi e regolamenti citati si applicano anche nel caso di urbanizzazioni e di Piani di Attuativi.

Gli elaborati tecnici devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni di accessibilità, visitabilità e adattabilità di cui al punto precedente.

In particolare, per quanto concerne l'adattabilità, le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici, atti a garantire il soddisfacimento, devono essere descritti tramite specifici elaborati grafici.

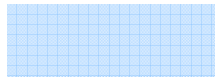
Al fine di consentire una più chiara valutazione di merito, gli elaborati tecnici devono essere accompagnati da una relazione specifica contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico-strutturali ed impiantistici e dei materiali previsti a tale scopo, del grado di accessibilità delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio.

E' fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione, a firma di un professionista abilitato, di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi delle leggi citate (art. 1 comma 4 legge 9.1.1989 n. 13).

Il responsabile dell'area tecnica nel rilasciare la licenza di agibilità ai sensi dell'art. 221 del R.D. 27.7.1934 n. 1265, deve accertare che le opere siano state realizzate nel rispetto della legge.

A tal fine egli può richiedere al proprietario dell'immobile una dichiarazione resa sotto forma di perizia giurata redatta da un tecnico abilitato.

PIANO DEI SERVIZI



Art. 64 GENERALITA' - FINALITA' - PRINCIPI E ATTUAZIONE

Il Piano dei Servizi, definito dall' art. 9 , della L. R. 12 / 2005 e s.m.i., ha come finalità essenziale quella di "assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica nonché i servizi necessari alla popolazione ed a supporto delle funzioni insediate e previste, anche con riferimento alla preservazione e al mantenimento di corridoi ecologici e alla progettazione del verde di connessione tra territorio rurale e territorio edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale a supporto delle funzioni insediate e previste".

Le previsioni del Piano dei Servizi integrano la dotazione delle attrezzature e dei servizi esistenti, e si attuano prevalentemente tramite l'acquisizione delle aree indicate negli elaborati PS1 e PS2 . L'acquisizione da parte del Comune potrà avvenire tramite acquisizione bonaria, per cessione a seguito di acquisizione da parte di privati dei diritti edificatori da allocare altrove o tramite cessione gratuita nell'ambito delle procedure per l'attuazione dei Piani Attuativi.

Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento dell'amministrazione pubblica.

Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi e concernenti le aree necessarie per il potenziamento, il mantenimento e la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico e generale hanno carattere prescrittivo e vincolante.

Il Piano dei Servizi ha durata indeterminata ed è sempre modificabile.

Art. 65 TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI NEL PIANO DEI SERVIZI

Principi Generali

Le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico, che verranno cedute all'Amministrazione Comunale, dovranno in tutti i casi, rispondere ai requisiti di reale fruibilità ed accessibilità pubblica.

Negli elaborati del P.G.T. vengono individuate nuove aree soggette ad essere utilizzate per servizi ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico. Anche a queste aree, non comprese negli Ambiti di Trasformazione, è stato attribuito un indice volumetrico a titolo compensativo, pertanto una capacità volumetrica. La volumetria

che scaturisce da questo indice è trasferibile nelle aree ricomprese negli ambiti di trasformazione, traducendosi in diritti volumetrici nel momento in cui le aree vengono cedute gratuitamente al comune per la realizzazione di infrastrutture e/o servizi pubblici.

I diritti volumetrici (o di edificazione) generati dalla cessione gratuita dell'area e ricevuti a titolo di compensazione sono pienamente commerciabili, pertanto i proprietari di tali diritti potranno cederli a titolo oneroso agli Ambiti di trasformazione residenziale previsti nel Documento di Piano al fine del raggiungimento dell'Indice di edificazione di ambito. La cessione delle aree dovrà avvenire mediante apposito atto di asseveramento della volumetria, indipendentemente dalla definizione del PA da avviarsi entro i 5 anni successivi.

Nelle aree comprese in Piani Attuativi, definiti dal documento di Piano **Atr**, sono previsti due indici per poter procedere all'edificazione dell'area, il primo definito **Indice territoriale** (It che esprime il volume in m³. che si può costruire su ogni m². di area edificabile a prevalente carattere residenziale); il secondo definito **Indice di edificazione d'ambito** (Iea che determina la volumetria che deve essere obbligatoriamente prevista e convenzionata all'interno di un piano attuativo).

La differenza tra la volumetria derivante dall'applicazione dell'**Indice di edificazione d'ambito** e l'**indice territoriale** determina la volumetria mancante nell'ambito che deve essere obbligatoriamente reperita attraverso il meccanismo dell'acquisizione dei diritti volumetrici o edificatori derivanti dalle aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici.

Negli elaborati grafici del P.G.T. (Documento di Piano e Piano dei Servizi) sono riportate le aree di proprietà del Comune di Lonate Ceppino e destinate a servizi ed attrezzature pubbliche.

Le aree classificate dal Piano dei Servizi,

aree a Verde non attrezzato (Stg) e/o Standard generico e area a verde attrezzato-giardini e parchi (Va) sviluppano complessivamente una superficie

- pari a **m² 43.526,00**

che determinano una **potenzialità volumetria**

- pari a, **m³ 17.410,00,**

quantità derivanti da **m² 26.045,00** (aree a verde non attrezzato con I.f 0,4) che generano una potenzialità volumetrica pari a **m³ 10.418,00** e m² 17.481,00 (Verde attrezzato giardini e parchi con I.f 0,4) che generano una potenzialità volumetrica pari a m³ 6.992,00.

Della volumetria di cui sopra m^3 2.134,00 potranno essere utilizzati dall'Amministrazione Comunale per effettuare opere per eventuali realizzazioni di manufatti inerenti a servizi ed attrezzature pubbliche per la sistemazione della aree, da effettuarsi sulle aree a verde non attrezzato e non attrezzato. La parte residua pari a **m³ 15.276,00** potrà essere ceduta dall'Amministrazione Comunale sottoforma di diritti edificatori, a privati che ne facciano richiesta per poter attuare gli interventi previsti negli Ambiti di trasformazione Atr B1 /B2 /B3 /B4 /B5 /B6

Il valore dei diritti volumetrici, di cui al precedente comma, verrà stabilito da apposita deliberazione comunale e aggiornato periodicamente.

I proventi derivanti dalla cessione di questi diritti devono essere obbligatoriamente impiegati per l'acquisizione di aree destinate ad attrezzature pubbliche o servizi pubblici, nonché alla riqualificazione e/o realizzazione di infrastrutture pubbliche individuate nel Piano dei Servizi.

L'acquisizione dei diritti volumetrici dovrà avvenire tramite atto pubblico regolarmente trascritto.

Il conferimento dei diritti volumetrici necessari alla verifica dell'indice di edificazione d'ambito, deve essere documentato nella convenzione allegata al Piano Attuativo, all'atto della sua sottoscrizione.

I proprietari delle aree individuate nel PdS come aree per attrezzature e servizi pubblici, potranno, in alternativa all'esproprio e al trasferimento dei diritti volumetrici o edificatori, cedere in accordo bonario l'area all'Amministrazione Comunale, in tal caso i diritti volumetrici insistenti sull'area oggetto di cessione, andranno ad integrare la dotazione di volumetria a disposizione dell'Amministrazione Comunale.

Art. 66 CRITERI DI COMPENSAZIONE PER LE AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI

All'area individuata nel Piano dei Servizi nell'elaborato PS 2 come area per strutture e servizi pubblici in previsione (Sp1) che deve essere acquisita alla proprietà pubblica e che non risulta compresa ne negli Ambiti di trasformazione, nè negli Ambiti assoggettati a Piani Attutivi, è stato attribuito un indice volumetrico a titolo compensativo pari a $0,4 m^3 / m^2$ per l'area ceduta gratuitamente alla pubblica amministrazione.

La volumetria che scaturisce da questo indice è trasferibile nelle aree ricomprese negli ambiti di trasformazione residenziale. I detentori di diritti volumetrici hanno la facoltà di cederli agli ambiti di trasformazione, traducendoli così in benefici economici.

La generazione dei diritti volumetrici avviene nel momento in cui detta area o parti di area viene ceduta gratuitamente al comune.

Art. 67 DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE

A seguito delle analisi condotte sulla situazione esistente, relativamente alla dotazione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche, vengono stabilite le quantità minime di aree dovute, in caso di interventi di nuova costruzione, ampliamento e/o modifica della destinazione d'uso comportanti modifiche del peso insediativo.

Tutti gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e/o modifica della destinazione d'uso comportanti modifiche del peso insediativo, contribuiscono, in forma diretta o attraverso la monetizzazione, alla realizzazione e/o al potenziamento delle opere di urbanizzazione, dei servizi e delle attrezzature di interesse generale e pubblico e al reperimento delle aree stesse.

La dotazione minima delle quantità di aree per servizi ed infrastrutture pubbliche è la seguente:

A – FUNZIONE ABITATIVA (A1)

26,5 m² / abitante, nei casi previsti dalla legge, di cui almeno 4,5 m² / abitante dovrà essere destinata a parcheggio pubblico .

Nessuno standard è dovuto per la residenza rurale (A2).

B – FUNZIONI TERZIARIE

B1 – direzionali

B1.1 strutture private,
100% superficie utile lorda, di cui almeno metà a parcheggio pubblico

B1.2 strutture a concorso pubblico,
100% superficie utile lorda, di cui almeno 2/3 a parcheggio pubblico

B2 – commerciali

B2.1 esercizi di vicinato:
nel Nucleo di Antica Formazione nessuna previsione di dotazione di parcheggi oltre agli standard minimi stabiliti dalla L.R. 1/2001 con la possibilità di monetizzazione totale;

nell'ambito consolidato residenziale 50% S.l.p. da adibire a

parcheggio

negli altri ambiti 100% s.u.l., da adibire a parcheggio pubblico.

B2.2 medie strutture di vendita

nel Nucleo di Antica Formazione sono ammessi solo gli esercizi esistenti e la formazione di centri commerciali naturali per accorpamento degli esercizi esistenti, per la realizzazione di nuovi esercizi dovranno essere reperiti standard del 100% S.I.p, di cui almeno metà a parcheggio pubblico. E' consentita la monetizzazione parziale delle aree a verde pubblico nella misura massima del 50% degli standard richiesti, da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo. Nessuna monetizzazione è possibile per le aree di uso pubblico.

nell'ambito consolidato residenziale per gli ampliamenti degli esercizi esistenti, per la realizzazione di nuovi esercizi, per la trasformazione degli edifici esistenti dotazione del 110% di aree standard, la facoltà di monetizzazione sarà concedibile solo in presenza di rilevanti progetti pubblici di creazione di nuovi parcheggi, nelle altre zone dotazione di standard del 150% con la facoltà di monetizzazione per le aree a verde.

B2.3 grandi strutture di vendita e centri commerciali:

200% S.I.p., a parcheggio pubblico;

B2.4 commercio di carburanti per veicoli:

100% S.I.p., di cui almeno metà a parcheggio pubblico

B2.5 commercio ad dettaglio ambulante in aree pubbliche:

non richiesto

B2.6 esposizioni merceologiche:

100% S.I.p, interamente destinato a parcheggio pubblico

B3 – pubblici esercizi

B3.1 bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione:

100% S.I.p, di cui almeno metà a parcheggio pubblico

B3.2 osterie; ristoranti; trattorie; pizzerie, pub; tavole calde; rosticcerie; fast-food, ecc.:

100% S.I.p, di cui almeno metà a parcheggio pubblico

B 4 – attrezzature di servizio,

B4.1 attrezzature di servizio

B4.1.1 musei:

- in base all'utenza potenziale contemporanea, 1 posto
auto ogni 3 utenti
- B4.1.2 sedi espositive:
in base all'utenza potenziale contemporanea, 1 posto
auto ogni 3 utenti
- B4.1.3 biblioteche:
in base all'utenza potenziale contemporanea, 1 posto
auto ogni 3 utenti
- B4.1.4 archivi:
in base all'utenza potenziale contemporanea, 1 posto
auto ogni 3 utenti
- B4.2 – attrezzature scolastiche
- B4.2.1 asili nido, scuole materne:
in base all'utenza potenziale contemporanea, 1 posto
auto ogni 3 utenti
- B4.2.2 scuole primarie, scuole secondarie inferiori:
in base all'utenza potenziale contemporanea, 1 posto
auto ogni 3 utenti
- B4.3 – attrezzature sanitarie ed assistenziali
- B4.3.1 ambulatori e centri di primo soccorso:
10% S.I.p, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico
- B4.3.2 cliniche e ambulatori veterinari:
75% S.I.p, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico
- B4.3.3 ricoveri per animali:
50% S.I.p, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico
- B4.4 – strutture associative:
100% s.u.l., di cui almeno la metà a parcheggio pubblico
- B4.5 – attrezzature ricreative e di spettacolo
- B4.5.1 teatri; cinematografi; auditorium; locali di spettacolo,
locali diversi:
in base all'utenza potenziale contemporanea, 1 posto
auto ogni 3 utenti
- B4.5.2 sale di ritrovo e da gioco; locali da ballo:
in base all'utenza potenziale contemporanea, i posto
auto ogni 3 utenti
- B4.5.3 grandi strutture di intrattenimento, quali discoteche e

simili:

in base all'utenza potenziale contemporanea, 1 posto
auto ogni 2 utenti e comunque in misura non inferiore al
200% della S.I.p

B4.5.4 impianti per lo spettacolo sportivo, quali stadi, palasport
e simili:

in base all'utenza potenziale contemporanea, 1 posto
auto ogni 2 utenti e comunque in misura non inferiore al
100% della S.I.p

B4.6 – attrezzature sportive:

in base all'utenza potenziale contemporanea, 1 posto
auto ogni 3 utenti

B4.7 – attrezzature religiose:

in base all'utenza potenziale contemporanea, 1 posto
auto ogni 3 utenti

B4.8 – attrezzature cimiteriali

in base all'utenza potenziale contemporanea, 1 posto
auto ogni 3 utenti

B5 – attrezzature tecnologiche

non richiesto

B6 – attrezzature di parcheggio

non richiesto

C - FUNZIONI PRODUTTIVE

C1.1 – attività artigianali:

30% S.I.p, di cui almeno il 20% a parcheggio pubblico

C1.2 – artigianato di servizio:

100% S.I.p, di cui almeno il 20% a parcheggio pubblico

C2 – attività di spedizione e trasporto;

30% S.I.p, di cui almeno metà a parcheggio pubblico

C3 - attività produttive agricole:

non richiesto

D – FUNZIONI AGRICOLE (D1),

non richiesto

D3 – attività ricettive agricole:

100% S.I.p, di cui almeno metà a parcheggio pubblico

E – FUNZIONI RICETTIVE,

E1 – attività ricettive alberghiere:

in base all'utenza potenziale contemporanea e
comunque in misura non inferiore al 200% della S.I.p di
cui la metà a parcheggio pubblico

E2 – attività ricettive non alberghiere:

in base all'utenza potenziale contemporanea e
comunque in misura non inferiore al 100% della S.I.p

Per utenza potenziale contemporanea si intende un posto auto ogni 2 utenti, questo in tutti gli ambiti territoriali del comune e in caso di cambio di destinazione d'uso urbanistica.

**Art. 68 VARIAZIONE DEL FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI ED
ATTREZZATURE PUBBLICHE CONSEGUENTE AI MUTAMENTI DI
DESTINAZIONE D'USO**

La L. R. 12 / 2005 e s.m.i. definisce e regola, agli art. 51 e 52, le destinazioni d'uso ed i loro mutamenti.

Le destinazioni d'uso in tutti i casi devono essere conformi a quanto previsto dalla normativa del P.G.T. nei vari ambiti.

E' ammesso il mutamento di destinazione d'uso in atto a condizione di realizzare una destinazione consentita dalla normativa di ambito.

Il P.G.T. indica, ai sensi dell'art. 51 comma 2 della L.R. 12 / 2005 e s.m.i., i casi in cui i mutamenti di destinazione d'uso, comportino un aumento o una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche, e precisamente:

- da residenza ad attività commerciali e/o direzionali
- da attività produttive a residenza
- da attività produttive a attività commerciali e/o direzionali
- da rustico (strutture ex-agricole quali stalle, fienili, depositi, barchessali, ecc...) a residenza
- da rustico (strutture ex-agricole quali stalle, fienili, depositi, barchessali, ecc...) ad attività produttive sia artigianali che industriali
- da rustico (strutture ex-agricole quali stalle, fienili, depositi, barchessali, ecc...) ad attività commerciali e direzionali

I mutamenti di destinazione d'uso da una categoria urbanistica ad un'altra, a condizione di realizzare una destinazione ammissibile dalla normativa d'ambito, sono soggetti a presentazione di richiesta di Permesso di costruire, o ad altro provvedimento previsto dalla legislazione vigente, ed alla relativa corresponsione degli oneri concessori.

I mutamenti d'uso e di modifica del peso insediativo, con e senza opere, non in contrasto con la normativa d'ambito prevista dal P.G.T., riguardanti unità immobiliari o parti di esse, esperite le dovute verifiche in riferimento alla dotazione di standard già attribuito alla precedente destinazione ed quello dovuto per la nuova destinazione, nel caso in cui l'esito della verifica comporti l'acquisizione di standard aggiuntivi, questi dovranno essere reperiti da parte dei soggetti richiedenti il titolo abilitativo.

La verifica dei rapporti tra le funzioni insediabili, prescritta dalla presenti norme, deve essere fatta in caso di presentazione di permesso di costruire, denuncia di inizio attività o altro titolo abilitativo, con riferimento alla Superficie utile dell'edificio o della parte di edificio interessato e in caso di piani urbanistici attuativi con riferimento alla Superficie utile complessiva da essi prevista.

I mutamenti di destinazione d'uso senza opere devono essere oggetto di preventiva comunicazione al Comune.

In tutti i casi sono fatte salve le limitazioni delle destinazioni d'uso per i beni culturali e monumentali previste dalle disposizioni dall'art. 20 comma 1 del D.lgs 22 / 01 / 2004 n° 42 .

Nel caso di presentazione di denuncia di inizio attività, spetta al dichiarante effettuare la verifica della dotazione di standard previsti e, nel caso, proporre le modalità di reperimento degli stessi.

Nel caso si verifichi l'impossibilità di reperire le aree per infrastrutture e servizi pubblici dovute a seguito di un intervento, l'Amministrazione Comunale potrà valutare la cessione di un' area anche al di fuori del perimetro di intervento, nel caso quest' area venga ritenuta idonea esplicherà la propria decisione mediante atto formale pubblico.

E' ad esclusivo ed insindacabile giudizio dell'amministrazione comunale valutare quali aree possono essere oggetto di cessione gratuita, al fine di soddisfare le esigenze di dotazione scaturite dai suddetti mutamenti di destinazione d'uso, valutando quelle che, per grandezza, forma ed ubicazione, possano realmente essere utilizzate per soddisfare le esigenze di attrezzature e servizi pubblici.

Qualora si verificasse l'impossibilità di reperimento di aree per infrastrutture e servizi pubblici ed eventuali aree proposte in cessione non soddisfino le esigenze pubbliche, è facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare la possibilità di accettare la monetizzazione delle quantità dovute. In questo caso l'importo sarà commisurato al valore economico dell'area da acquisire.

Nel caso in cui l'Amministrazione comunale, dopo attenta e motivata valutazione, non ritenga ammissibile, sia la cessione di aree alternative, sia la monetizzazione, il titolo abilitativo non verrà rilasciato.

Art. 69 AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE

Aree per parcheggi pubblici e di uso pubblico

Le aree così classificate sono destinate esclusivamente alla sosta di autoveicoli, motocicli e biciclette.

Per le nuove aree destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico, se realizzate da privati, l'Amministrazione Comunale potrà, indicare la pavimentazione, gli elementi di arredo urbano, l'illuminazione ed i corpi illuminanti, l'apposizione o meno di eventuali insegne.

Nell'ambito dei Piani Attuativi dovrà essere assicurata la dotazione minima di aree, stabilita nel precedente art. 67 "Dotazione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche"

Aree per Attrezzature scolastiche (As)

Le aree e gli edifici compresi in questo ambito sono destinati ad ospitare strutture con funzioni scolastiche di ogni ordine e grado (scuole dell'infanzia, scuole primarie, scuole secondarie di primo grado) pubbliche e/o private, comprensivi degli spazi di pertinenza (aree a verde, parcheggi, mense, ecc...)

- | | | | | | |
|---|-----------------------|-----|-----|---------------------------------|--|
| - | Indice fondiario | I f | 1,5 | m ³ / m ² | L'A.C. si riserva di implementare l'indice minimo a seguito della presentazione di insediamenti o opere con particolari caratteristiche di servizi di tipo sociale e/o infrastrutturale. |
| - | Rapporto di copertura | Rc | 50% | | L'A.C. si riserva di implementare l'indice minimo a seguito della presentazione di insediamenti o opere con particolari caratteristiche di |

- | | | | | |
|---------------------------|----|-------|---|--|
| | | | | servizi di tipo sociale e/o infrastrutturale. |
| - Altezza max edifici | H | 10,50 | m | L'A.C. si riserva di implementare l'indice minimo a seguito della presentazione di insediamenti o opere con particolari caratteristiche di servizi di tipo sociale e/o infrastrutturale. |
| - Distanze dai confini | Dc | 5,00 | m | e comunque in coerenza con quanto disposto dall'allegato alle NTA |
| - Distanze tra fabbricati | Df | 10,00 | m | e comunque in coerenza con quanto disposto dall'allegato alle NTA |
| - Distanze dalle strade | Ds | 5,00 | m | e comunque in coerenza con quanto disposto dall'allegato alle NTA e dal precedente art. 54 |
| - Distanza dalle rogge | | | | Secondo quanto previsto dalla normative del R.I.M. (Reticolo Idrico Minore) adottate o in fase di adozione |

Modalità di intervento:

Le modalità d' intervento tramite Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività o altro titolo abilitativo, sono :

- *interventi di manutenzione ordinaria;*
- *interventi di manutenzione straordinaria;*
- *interventi di restauro e di risanamento conservativo;*
- *interventi di ristrutturazione edilizia;*
- *interventi di nuova costruzione.*

Aree per Strutture pubbliche generali (Sp)

Le aree e gli edifici compresi in questo ambito sono destinate ad ospitare edifici con funzioni amministrative, sociali, culturali, assistenziali (municipio, biblioteca, medico

sociale, dispensario farmaceutico, ufficio postale, ecc...), comprensivi degli spazi di pertinenza (aree a verde, parcheggi, mense, ecc...)

- | | | | | | |
|---|-------------------------|-----|-------|-------------|--|
| - | Indice fondiario | I f | 1,5 | m^3 / m^2 | L'A.C. si riserva di implementare l'indice minimo a seguito della presentazione di insediamenti o opere con particolari caratteristiche di servizi di tipo sociale e/o infrastrutturale. |
| - | Rapporto di copertura | Rc | 50% | S.f. | L'A.C. si riserva di implementare l'indice minimo a seguito della presentazione di insediamenti o opere con particolari caratteristiche di servizi di tipo sociale e/o infrastrutturale. |
| - | Altezza max edifici | H | 10,50 | m | L'A.C. si riserva di implementare l'indice minimo a seguito della presentazione di insediamenti o opere con particolari caratteristiche di servizi di tipo sociale e/o infrastrutturale. |
| - | Distanze dai confini | Dc | 5,00 | m | e comunque in coerenza con quanto disposto dall'allegato alle NTA |
| - | Distanze tra fabbricati | Df | 10,00 | m | e comunque in coerenza con quanto disposto dall'allegato alle NTA |
| - | Distanze dalle strade | Ds | 5,00 | m | e comunque in coerenza con quanto disposto dall'allegato alle NTA e dal precedente art. 54 |
| - | Distanza dalle rogge | | | | Secondo quanto previsto dalla normative del R.I.M. (Reticolo Idrico Minore) adottate o in fase di adozione |

Modalità di intervento:

Le modalità d' intervento tramite Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività o altro titolo abilitativo, sono :

- *interventi di manutenzione ordinaria;*
- *interventi di manutenzione straordinaria;*
- *interventi di restauro e di risanamento conservativo;*
- *interventi di ristrutturazione edilizia;*
- *interventi di nuova costruzione.*

Gli interventi di cui sopra sono comunque subordinati all'acquisizione dei competenti pareri (se dovuti) previsti per legge ed espressi dagli organismi preposti in materia Sovrintendenza ai Beni Ambientali e Monumentali, e fatto salvo quanto previsto dal D.L. n° 42 del 22. 01. 2004 .

Aree per Strutture religiose (Sr)

Le aree e gli edifici classificati in questa tipologia sono destinate ad ospitare edifici per il culto, per la residenza del personale addetto, delle attrezzature connesse all'attività di culto, religiosa ed educativa.

- | | | | | | |
|---|-----------------------|-----|-------|---------------------------------|--|
| - | Indice fondiario | I f | 1,5 | m ³ / m ² | L'A.C. si riserva di implementare l'indice minimo a seguito della presentazione di insediamenti o opere con particolari caratteristiche di servizi di tipo sociale e/o infrastrutturale. |
| - | Rapporto di copertura | Rc | 50% | S.f. | L'A.C. si riserva di implementare l'indice minimo a seguito della presentazione di insediamenti o opere con particolari caratteristiche di servizi di tipo sociale e/o infrastrutturale. |
| - | Altezza max edifici | H | 10,50 | m | L'A.C. si riserva di implementare l'indice minimo |

- | | | | | | |
|---|-------------------------|----|-------|--|--|
| | | | | a seguito della presentazione di insediamenti o opere con particolari caratteristiche di servizi di tipo sociale e/o infrastrutturale. | |
| - | Distanze dai confini | Dc | 5,00 | m | e comunque in coerenza con quanto disposto dall'allegato alle NTA |
| - | Distanze tra fabbricati | Df | 10,00 | m | e comunque in coerenza con quanto disposto dall'allegato alle NTA |
| - | Distanze dalle strade | Ds | 5,00 | m | e comunque in coerenza con quanto disposto dall'allegato alle NTA e dal precedente art. 54 |
| - | Distanza dalle rogge | | | | Secondo quanto previsto dalla normative del R.I.M. (Reticolo Idrico Minore) adottate o in fase di adozione |

Modalità di intervento:

Le modalità d' intervento tramite Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività o altro titolo abilitativo, sono :

- *interventi di manutenzione ordinaria;*
- *interventi di manutenzione straordinaria;*
- *interventi di restauro e di risanamento conservativo;*
- *interventi di ristrutturazione edilizia;*
- *interventi di nuova costruzione.*

Gli interventi di cui sopra sono comunque subordinati all'acquisizione dei competenti pareri (se dovuti) previsti per legge ed espressi dagli organismi preposti in materia Sovrintendenza ai Beni Ambientali e Monumentali, e fatto salvo quanto previsto dal D.L. n° 42 del 22. 01. 2004 .

Aree per Strutture tecnologiche e cimitero (St)

In queste aree trovano posto il cimitero, le strutture ed i servizi pubblici di carattere tecnologico, smaltimento rifiuti, piazzole ecologiche, cabine per pozzi, acquedotto,

cabine trasformazione del gas- metano, cabine elettriche; il cimitero come area destinata alla sepoltura, ai servizi tecnici annessi nonché agli edifici per il culto.

- | | | | | | |
|---|-----------------------|-----|-------|---------------------------------|--|
| - | Indice fondiario | I f | 1,5 | m ³ / m ² | L'A.C. si riserva di implementare l'indice minimo a seguito della presentazione di insediamenti o opere con particolari caratteristiche di servizi di tipo sociale e/o infrastrutturale. |
| - | Rapporto di copertura | Rc | 50% | S.f. | L'A.C. si riserva di implementare l'indice minimo a seguito della presentazione di insediamenti o opere con particolari caratteristiche di servizi di tipo sociale e/o infrastrutturale. |
| - | Altezza max edifici | H | 10,50 | m | L'A.C. si riserva di implementare l'indice minimo a seguito della presentazione di insediamenti o opere con particolari caratteristiche di servizi di tipo sociale e/o infrastrutturale. |
| - | Distanze dai confini | Dc | 5,00 | m | e comunque in coerenza con quanto disposto dall'allegato alle NTA |
| - | Distanze dalle strade | Ds | 5,00 | m | e comunque in coerenza con quanto disposto dall'allegato alle NTA e dal precedente art. 54 |
| - | Distanza dalle rogge | | | | Secondo quanto previsto dalla normative del R.I.M. (Reticolo Idrico Minore) adottate o in fase di adozione |

Modalità di intervento:

Le modalità d' intervento tramite Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività o altro titolo abilitativo, sono :

- *interventi di manutenzione ordinaria;*
- *interventi di manutenzione straordinaria;*
- *interventi di restauro e di risanamento conservativo;*
- *interventi di ristrutturazione edilizia;*
- *interventi di nuova costruzione.*

Aree per Strutture sportive (Ss)

Queste aree ospitano e sono destinate ad ospitare strutture di carattere sportivo e ricreativo .

- | | | | | | |
|---|-----------------------|-----|-------|---------------------------------|--|
| - | Indice fondiario | I f | 1,5 | m ³ / m ² | L'A.C. si riserva di implementare l'indice minimo a seguito della presentazione di insediamenti o opere con particolari caratteristiche di servizi di tipo sociale e/o infrastrutturale. |
| - | Rapporto di copertura | Rc | 50% | S.f. | L'A.C. si riserva di implementare l'indice minimo a seguito della presentazione di insediamenti o opere con particolari caratteristiche di servizi di tipo sociale e/o infrastrutturale. |
| - | Altezza max edifici | H | 10,50 | m | L'A.C. si riserva di implementare l'indice minimo a seguito della presentazione di insediamenti o opere con particolari caratteristiche di servizi di tipo sociale e/o infrastrutturale. |
| - | Distanze dai confini | Dc | 5,00 | m | e comunque in coerenza con quanto disposto dall'allegato alle NTA |

- Distanze dalle strade Ds 5,00 m e comunque in coerenza con quanto disposto dall'allegato alle NTA e dal precedente art. 54
- Distanza dalle rogge Secondo quanto previsto dalla normative del R.I.M. (Reticolo Idrico Minore) adottate o in fase di adozione

Modalità di intervento:

Le modalità d' intervento tramite Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività o altro titolo abilitativo, sono :

- *interventi di manutenzione ordinaria;*
- *interventi di manutenzione straordinaria;*
- *interventi di restauro e di risanamento conservativo;*
- *interventi di ristrutturazione edilizia;*
- *interventi di nuova costruzione.*

Aree a Verde attrezzato giardini (Va) ed Aree a Verde non attrezzato (Vn)

Le aree classificate in questa tipologia sono destinate al verde pubblico, giardini pubblici, parchi pubblici, ed attrezzature per il gioco e per il tempo libero. In queste aree potranno essere realizzate strutture per il gioco, piccoli chioschi, servizi igienici e strutture di servizio.

- Indice fondiario I f 0,40 m³ / m²
- Rapporto di copertura Rc 50% S.f.
- Altezza max edifici H 6,00 m
- Distanze dai confini Dc 5,00 m e comunque in coerenza con quanto disposto dall'allegato alle NTA
- Distanze dalle strade Ds 5,00 m e comunque in coerenza con quanto disposto dall'allegato alle NTA e dal precedente art. 54
- Distanza dalle rogge Secondo quanto previsto dalla normative del R.I.M. (Reticolo Idrico Minore) adottate o in fase di adozione

Prescrizioni particolari

Le aree classificate dal Piano dei Servizi a Verde non attrezzato e/o standard generico sviluppano complessivamente una superficie pari a m^2 26.045,00 che determinano una potenzialità volumetrica pari a m^3 10.418,00 derivante dall'applicazione sulla superficie dell'indice I.f 0,4 m^3 / m^2

Le aree classificate a verde attrezzato giardini e parchi (Va), sviluppano una superficie pari a mq. 17.481,00, che determina una potenzialità volumetrica pari a mc. 6.992,00, derivante dall'applicazione sulla superficie dell'indice di 0,4 mc / mq. Della volumetria di cui sopra l'Amministrazione Comunale si riserva m^3 2.124 per la realizzazione di manufatti inerenti a servizi ed attrezzature pubbliche per la sistemazione delle aree stesse; la parte residua pari a m^3 15.308,00 potrà essere ceduta dall'Amministrazione Comunale come diritti edificatori, a privati che ne facciano richiesta per poter attuare gli interventi previsti negli Ambiti di trasformazione Atr.

Art. 70 AREE PER STRADE, PIAZZE, PERCORSI PEDONALI E SPAZI PUBBLICI

Negli elaborati di Piano vengono indicate le aree sia esistenti che previste, deputate alla viabilità (strade, piazze, parcheggi) e a spazi aperti pubblici generali .

In queste aree, non è consentita l'edificazione, salvo rari casi, in cui sarà possibile, previo attento studio, la realizzazione di piccole strutture e/o manufatti che si rendessero necessarie per un migliore utilizzo e fruizione di questi spazi.

Per gli spazi pubblici di proprietà comunale, l'Amministrazione Comunale potrà, con apposita ordinanza e/o regolamento, indicarne l'uso, la pavimentazione, gli elementi di arredo urbano, l'illuminazione ed i corpi illuminanti, l'apposizione o meno di eventuali insegne.

Art. 71 IMPIANTI DI RICETRASMITTENTI E DI TELECOMUNICAZIONE

L'introduzione di antenne e tralicci per impianti di ricetrasmisione e telecomunicazione nel contesto urbano è ammessa qualora non sia di disturbo o contrasto con l'ambiente circostante e non sia dannosa per la salute dei cittadini.

Per questi motivi prima della loro installazione è obbligatorio acquisire il parere dell'ARPA e sottoporre a valutazione paesaggistica i progetti .

Art. 72 VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI

I progetti per la realizzazione di servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, se sviluppati su aree diverse da quelle previste dal Piano dei Servizi, devono essere approvati in Consiglio Comunale in quanto, in questo caso, non costituiscono variante al Piano stesso.